

Til seksjonseierne i Hebekkhagen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 01.juni 2021 kl. 1800, på TEAMS.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hebekkhagen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme per seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Det bes om eget varsel på dette, dersom det er aktuelt.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hebekkhagen Boligsameie
avholdes tirsdag 01. juni 2021 kl. 1800 pr TEAMS.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1: Forslag til vedtektsendring
- 2: Utearealet

Innkome forslag er lagt inn i saksdokumentene, med styrets anbefaling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år

Ski, 21.05.2021
Styret i Hebekkhagen Boligsameie

Sigmund Brenna-Fossheim

Christian Andreas Bremnes

Tommy Bølviken Dalheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sigmund Brenna-Fossheim	Nybrottveien 23 B
Styremedlem	Christian Andreas Bremnes	Nybrottveien 23 H
Styremedlem	Tommy Bølviken Dalheim	Nybrottveien 23 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Hebekkhagen Boligsameie

Sameiet består av 8 seksjoner.

Hebekkhagen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 825737812, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Nybrottveien 23 A-H

Gårds- og bruksnummer :
129 397

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hebekkhagen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiet er ikke revisjonspliktig og har ikke revisor.

Styrets arbeid

Styret ble valgt under årsmøtet 28.05.2020. Styret ivaretok etablering av fiber-/nettavtale, og overtakelse av utomhusareal i oppstarts-/innflyttingsfasen. Det ble behov for en del kommunikasjon med utomhusentreprenør og utbygger knyttet til asfalteringsmuligheter. Endelig avtale med asfaltering antas å være på plass innen sommeren 2021. Det er kartlagt muligheter for snøbrøyting og innhentet kontakter og priser. Styret har ivare tatt fjerning av løv fra tak/takrenner og sikret at snømåker er tilgjengelige.

Parkering: Styret har satt opp skilt på gjesteparkeringen, for å sikre at kun gjester til sameiet benytter plassen. Det har kun vært behov for å henvende seg til én bileier som ikke har hatt tilhørighet til sameiet etter denne skiltingen. Således kan en si at tiltaket er tilstrekkelig pr. nå.

Styret har inngått rammeavtale med markise-/solskjermingsleverandør, med tilhørende valg av farge på ramme og duker, for å sikre et likt visuelt uttrykk i sameiet.

Søknader: Styret har behandlet 10 søknader fra beboere knyttet til ulike tiltak i tråd med vedtektene § 3-1 (rett til bruk).

Avstemminger: Styret har avholdt avstemminger via epost, knyttet til asfaltering, samt uteområde-spørsmål. Denne formen for medvirkning har vært effektiv, da styret har hatt behov for sameiets meninger om ulike tiltak/forslag som vil/kan medføre kostnader for sameiet.

Møter: Styret har både gjennom planlagte styremøter og avklaringer pr. e-post sikret en hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av oppgavene.

Kontakt med kommunen: Styret har igjennom vinteren hatt kontakt med Nordre Follo kommune, knyttet til drift og regulering av gangveien. Det er av styrets oppfatning at gangveien skal benyttes til det formålet som det er gitt tillatelse til (servitutt) – gangferdsel. Pr 11.05 er ikke endelig avklaring gitt av kommunen i kraft av nye skilt, men vedtaket er at skiltingen skal endres, der det kun gis tillatelse til gang- og sykkeltrafikk. Videre har styrets kontakt med kommunen vært knyttet til lysmasten ved gangveien, som etter styrets anmodning ble flyttet nærmere gjesteparkeringen.

Videre arbeides det med asfaltering; trefelling er utført og det avventes tilbud fra asfaltentreprenører.

Robotklipper er innkjøpt og blitt installert.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 149 688,-.
Andre inntekter er oppstartskapital fra eierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 28 685,-.
Sameiet var nytt i 2020, og kostnadene er ikke representative for et normalår med full drift.

Resultat

Årets resultat på kr 121 066,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 121 066,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune fakturerer kommunale avgifter direkte til den enkelte eier, slik at dette ikke er en del av sameiets felleskostnader.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HEBEKKHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 825 737 812, KUNDENR. 2562

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	69 688	0	0
Andre inntekter	3	80 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		149 688	0	0
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-10 938	0	0
Drift og vedlikehold	4	-2 725	0	0
Forsikringer		-7 002	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-7 504	0	0
Andre driftskostnader	5	-517	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-28 685	0	0
DRIFTSRESULTAT		121 003	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	6	63	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		63	0	0
ÅRSRESULTAT		121 066	0	0
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		121 066		

Se neste side for forslag til budsjett for normalår - 2021

**Hebekkhagen Boligsameie, driftsbudsjett normalår
(2021)****DRIFTSINNTEKTER**

Felleskostnader (1)	260 880
Kabel-TV / bredbånd (2)	48 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	308 880

DRIFTSUTGIFTER

Forretningsførerhonorar	-35 000
Styrehonorar inkl. arbgiveravg.	0
Drift og vedlikehold (3)	-80 000
Snøbrøyting og vaktmestertjenester	-25 000
Kabel-TV / bredbånd (2)	-48 000
Konsulenttenester	-5 000
Felles strøm/vanning	-10 000
Kommunale avgifter, renovasjonsavgift	-25 000
Forsikring	-50 000
Andre driftskostnader	-5 000
SUM DRIFTSUTGIFTER	-283 000

Driftsresultat	25 880
-----------------------	---------------

HEBEKKHAGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 825 737 812, KUNDENR. 2562

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		3 055
Forskuddsbetalte kostnader		9 802
Driftskonto OBOS-banken		96 433
Sparekonto OBOS-banken		20 007
SUM OMLØPSMIDLER		129 297
<hr/>		
SUM EIENDELER		129 297
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		121 066
SUM EGENKAPITAL		121 066
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 440
Leverandørgjeld		253
Annen kortsiktig gjeld	7	1 538
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 231
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 297
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Nordre Follo, 21.05.2021
 Styret i Hebekkhagen Boligsameie

Sigmund Brenna-Fossheim

Christian Andreas Bremnes

Tommy Bølviken Dalheim

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	69 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	69 688

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	80 000
SUM ANDRE INNETEKTER	80 000

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 725
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 725

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-148
Bank- og kortgebyr	-369
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-517

NOTE: 6**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINTEKTER	63

NOTE: 7**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Refusjon utlegg for 2020, utbetales i 2021	-1 538
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 538

INNKOMNE FORSLAG

Sak 1: Vedtektsendring

En beboer har foreslått følgende endring til en vedtektsendring:

Forslag til vedtektsendring

Det foreslås en vedtektsendring for å forby installasjon av varmepumpe, eksterne antenner og øvrige/lignende installasjoner som forringer fasade/visuelle uttrykk. Det foreslås at det i vedtektene, under avsnitt "3-1 Rett til bruk", legges til et punkt mellom punkt (5) og (6) som leser:

"Installasjon av varmepumper, eksterne antenner og lignende er ikke tillatt."

Samtidig som at ordet "varmepumper" fra punkt 5 fjernes.

Styret stiller seg bak forslaget, og anbefaler at det stemmes for denne vedtektsendringen. Dette begrunnet med at varmepumper er en kilde til konflikter, da de har et sjenerende støynivå, i tillegg til å forringe fasade og utseende. Med dagens varmepumpeteknologi vurderer styret at det er svært utfordrende å komme frem til hensiktsmessige plasseringer som ikke sjenerer de øvrige beboere.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringen besluttet.

Sak 2: Uteareal

Styret har sammen med uteareal- og plantekomitéen formet en plan for en løsning for sameiets utearealer, og takker komitéen for så langt godt utført arbeid. Uteareal-utvikling bør så vidt sees på i et lengre tidsrom utover første «normal-år», og således foreslår styret å nedjustere noe på forslaget fra komiteen, først og fremst basert på sameiets totaløkonomi. Styret ønsker videre fortsettelse for uteareal- og plantekomitéen i tiden etter disse første tiltakene. Styret tar på seg oppgaven med å etablere platting.

Øvrig plan for uteareal: Styret slutter seg til Utearealskomiteens forslag;

- Planting av tre trær (opp mot 3-4 m), et mot gangvei v/lyktestolpe, to mot Nybrottveien. Type prydkirsebær eller lignende.
- Platting: Redusere arealet fra dagens støtsandkasse, til ca. 16 m² platting. Planter rundt to sider (nord og øst) med diverse planter som f.eks. barlind, kornell, dvergsyrin og spirea.

Kostnadsramme for hekk, trær og planter, jord, gjødsel og materiale til platting anslås til rundt 51 000. Da er det valgt de rimeligste alternativene som er fremlagt. I tillegg kan nevnes at gressklipper med installasjon samt elektrisk arbeid beløper seg på ca. 40 000.

Forslag til vedtak:

Plan for uteareal slik beskrevet vedtas.

VALG:

STYREMEDLEMMENE INNSTILLER FØLGENDE PERSON: (styreleder har avstått fra å fremme forslag)

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Sigmund Brenna-Fossheim

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Christian Bremnes

Tommy Dalheim

Styret anser at det er hensiktsmessig med kontinuitet blant medlemmene, og at styrets sammensetning pr nå har fungert godt i en oppstartsfasen. Det er ansett som en hensiktsmessig sammensetning ved overgangen til første normalår. For perioden etter første normalår er alle medlemmene i styret på valg, og det vil da være mer hensiktsmessig med eventuelle utskiftninger/ rolleendringer av leder og medlemmer.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Se punkt «styrets arbeid» på s. 3.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ikke inngått avtale med leverandør av vaktmestertjenester.

Parkering

Sameiet har gjesteparkering, til bruk for sameiets gjester. Hver enhet har egen garasje/carport for egen bil.

Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av hver enkelt enhet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7727093. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Ikke aktuelt p.t. med vedlikehold, men det nevnes at det planlegges asfaltering av veien rundt husene og foran garasjene. Styret vil i årsmøtet presentere arbeidet så langt, og status knyttet til fremdrift.