



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 332 281  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 434 120	4 472 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 434 120</b>	<b>4 472 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	249 290
Annen driftskostnad		4 619 762	4 861 025
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 870 782</b>	<b>5 110 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 337</b>	<b>-637 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 666	40 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 666</b>	<b>40 476</b>
Annen finanskostnad		234	885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234</b>	<b>885</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 433</b>	<b>39 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		605 770	-598 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 678	-76 287
Andre fordringer		125 577	469 597
Sum fordringer		140 255	393 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 153	1 470 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 153	1 470 413
Sum omløpsmidler		1 968 409	1 863 723
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 723</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 432 917	827 147
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 432 917</b>	<b>827 147</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 432 917</b>	<b>827 147</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		454 754	875 994
Annen kortsiktig gjeld		80 737	160 581
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>535 491</b>	<b>1 036 575</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>535 491</b>	<b>1 036 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 722</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467671

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 332 281  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2  
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 434 120	4 472 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 434 120</b>	<b>4 472 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		251 020	249 290
Annen driftskostnad		4 619 762	4 861 025
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 870 782</b>	<b>5 110 315</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 337</b>	<b>-637 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 666	40 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 666</b>	<b>40 476</b>
Annen finanskostnad		234	885
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234</b>	<b>885</b>
<b>Netto finans</b>		<b>42 433</b>	<b>39 591</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		605 770	-598 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 678	-76 287
Andre fordringer		125 577	469 597
Sum fordringer		140 255	393 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 153	1 470 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 828 153	1 470 413
Sum omløpsmidler		1 968 409	1 863 723
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 723</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 432 917	827 147
Sum opptjent egenkapital		1 432 917	827 147



Sum egenkapital	1 432 917	827 147
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	454 754	875 994
Annen kortsiktig gjeld	80 737	160 581
Sum kortsiktig gjeld	535 491	1 036 575
Sum gjeld	535 491	1 036 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 968 409	1 863 722



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

18. april 2023

Selskapsnummer: 7432





## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2023 kl. 18:00, Hundsvund Ungdomsskole Auditorium B.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av vedteker
5. Endring av husordensregler
6. Videoovervåkning
7. Valg av styret

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2022, på kr. 605.770 overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 7432 - Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr 230.000



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2022/2023 settes til kr. 230.000

Sak 4

## **Endring av vedteker**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret ønsker som følge av uklarheter på hva som må dekkes av den enkelte beboer å klargjøre vedtekene slik at eventuelle tvilstilfeller fanges opp.

Sameiet har noen tilfeller av skader på vindu som i dag kan forstås som dekkes av sameiet. Dette er ikke intensjonen til vedtektene og Styret foreslår derfor en presisering.

### **Forslag til vedtak**

Punkt 5-1 (2) endres til i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen, samt glideskinner på verandadør og vinduer. (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte glideskinner og vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Sak 5

## **Endring av husordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å gjøre to justeringer av husordensreglene.

1. Mange ønsker å bytte til digitale låssystemer til leiligheten sin. I tillegg har ikke sameiet lenger avtale med Asker og Bærum Brannvesen og hovednøkkelen er destruert. Dermed opphører behovet for å kunne låse opp leiligheter i tilfelle brann og/eller nødsituasjon.

I punkt 3.6 ønsker styret å fjerne følgende setning:

Det er ikke anledning til å bytte lås eller montere ekstralås på inngangsdør til leilighetene.

2. Det begrenset med sykkelparkering i sameiet og det er et ønske om at det er flest mulig plasser tilgjengelig for de som bruker sykkel aktivt. Styret foreslår derfor følgende endring i punkt 5.5:



Setningen "Det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler." endres til "Det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler. Oppbevaring av defekte sykler tilaltes ikke"

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglene endres iht. punkt 1 og 2.

Sak 6

### **Videoovervåkning**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har gjennom en lengre periode vært plaget med påkjørsler av garasjeporter som påfører sameiet store kostnader. Det er i de fleste tilfeller ikke mulig å finne ut hvem som forårsaket skaden - noe som igjen fører til økte kostnader og/eller forsikringspremie.

Styret ønsker å sette opp videoovervåkning på alle porter for å kunne avdekke ansvarlig i forbindelse med skader. Basert på historikk vil kun et par skader ıla året koste mer enn investering i videoovervåkningsutstyr.

Montering av videoovervåkning vil også ha avskrekkende effekt med tanke på innbrudd og i noen tilfeller kunne brukes til å avdekke hvem som står bak innbrudd.

Videoovervåkningen skal ikke benyttes til andre formål, data skal lagres og slettes iht. rutiner.

Sameiet har innhentet noen tilbud og anser at en kostnadsramme på rundt 50 000 vil være dekkende. Basert på at investeringn antas å ha besparende effekt ganske raskt, samt nødvendig investeringsbeløp foreslår styret å ta kostnden over driftsbudsjettet, og eventuelt øke budsjettet underskudd med 20 000 - 30 000

#### **Forslag til vedtak**

Styret får sameiets fullmakt til å innhente tilbud og anskaffe videoovervåkningsutstyr.



Sak 7

## Valg av styret

Det skal velges:

- To styremedlemmer for to år
- Ett styremedlem for ett år
- Valgkomite

## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karine Odner  
Gjenvalg
- Nicklas Krantz  
Gjenvalg

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kim Robin Lund  
Gjenvalg

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjetil Stallemo	Solgangsbrisen 14	2022 – 2024
Styremedlem	Alma Sophia Myozotis Börebäck	Solgangsbrisen 4	2022 – 2024
Styremedlem	Marius Dalby	Solgangsbrisen 52	2022 – 2024
Styremedlem	Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50	2021 – 2023
Styremedlem	Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2021 – 2023
Varamedlem	Nikolai Kerr	Solgangsbrisen 2	2022 – 2023
Varamedlem	Kim Robin Lund	Solgangsbrisen 1	2022 – 2023

#### Valgkomiteen

	Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50	2022 – 2023
	Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2022 – 2023

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås per e-post på [styret@hagebyen2.no](mailto:styret@hagebyen2.no). Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 2s hjemmeside på [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) for ytterligere kontaktinformasjon.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Sameiet består av 125 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914332281, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

104 870

1

41 870

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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret har siden det ordinære sameiermøtet den 21.04.2022 avholdt 11 styremøter. Saker som er av prinsipiell art eller som krever avstemning i styret, behandles alltid på et styremøte.

Styret har hatt fokus på å gjennomføre prosjektene nevnt under. I tillegg har styret jobbet aktivt med oppfølging av næringsseksjonen, serviceavtaler, HMS-oppgaver tilrettelegging av gode driftsrutiner, samt håndtering av henvendelser fra beboere.

Styret har gjennom 2022-2023 prioritert å prøve å svare på alle henvendelser til styret, de fleste henvendelser mottas på e- post til [styret@hagebyen2.no](mailto:styret@hagebyen2.no) eller via Vibbo. Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere skjer i hovedsak på e- post, sms og/eller Vibbo der styret og beboere deler informasjon og ulike henvendelser.

Styret har fordelt oppgavene seg imellom med hovedansvarsområdene: økonomi, HMS, beboer- og boligsaker, reklamasjoner, generell drift/vedlikehold, samt næringsseksjonen. Styret har i samarbeid med varamedlemmer valgt en løsning der vara deltar på styremøter og utfører oppgaver på lik linje med styrets øvrige medlemmer

## Bytte av internettleverandør

Styret har i 2022 byttet fra Viken Fiber til Obos OpenNet. Sameiet har fått en fremtidsrettet og fleksibel avtale hvor alle seksjoner har fiber med høy hastighet til lav pris. Seksjonseier kan selv velge mellom flere tv-tilbydere dersom vedkommende ønsker TV.

## Ny løsning for garasjeporter

Styret har i 2022 inngått avtale med Parqio og innført digital adgangskontroll til garasjen. Løsningen gjør at beboere slipper fjernkontroll men kan basere seg på app, telefon eller skiltgjenning. Løsningen gir også sameiet bedre kontroll over hvem som har tilgang til garasjen til enhver tid.

## Erosjon på betongsøyler

Betongsøylene i garasjen blir utsatt for større mengder vann og salter noe som igjen har medført erosjon på disse. Sameiet har gjennomført en forbedring med beskyttelse rundt enkelte søyler. Arbeidet vil fortsette etter vårrengjøringen.

## Energiforbruk

Sameiet har begynt arbeidet med å se på energiforbruket i sameiet. Dette er et arbeid som vil fortsette i 2023. Tiltak gjennomført i 2022 er blant annet - nedjustering av temperatur på fellesanlegg, oppsigelse av eksisterende strømvavtaler med tanke på å inngå forbedrede avtaler når oppsigelsestid er utgått, startet dialog med rådgiver for å se på andre innsparingsmuligheter.

## Lamper

Gatelysene i veien inn til barnehagen hadde behov for utskiftning. Styret valgte derfor å bytte lampene til LED-lamper for energisparing og forenklet fremtidig vedlikehold. Styret



har også kjøpt inn LED-lamper til oppganger som monteres fortløpende etterhvert som eksisterende lamper har behov for utskiftning.

### **Energimålere**

Styret har fulgt opp avslutningen av prosjektet og oppsett spesielt rettet mot næringsseksjonen.

### **Garasjeporter**

I løpet av året har det vært flere tilfeller der garasjeportene har blitt skadet som følge av påkjørsler, hærverk eller generell slitasje. Styret anbefaler derfor at det monteres videoovervåking av portene.

### **Bomiljø – dugnad og festkomité**

Det ble gjennomført dugnad på våren med godt oppmøte og rask gjennomføring av de planlagte arbeidsoppgavene. Julegrantenning ble gjennomført med godt oppmøte og stor suksess.

### **Fordeling av areal mellom Hagebyen 1 og Hagebyen 2**

På forrige årsmøtet ble det besluttet at arbeidet med fordeling av areal mellom de to sameien skulle påbegynnes. Styret har igangsatt dette arbeidet, og arbeider nå med å få på plass en avtale.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Hele styret er delaktig i HMS-ansvaret. Styret besluttet å bytte tilbake til styre verktøyet til Obos etter at det har gjennomgått store forbedringer. Styrerommet.no gir oversikt og kontroll over oppfølging av de avtaler og tiltak som styret har iverksatt, samt planlegger å utføre i fremtiden. Her dokumenteres i tillegg alle styresaker. HMS-arbeidet er en kontinuerlig prosess for styret i sameiet. HMS omfatter ikke bare enkelttiltak, men ivaretas også igjennom flere av drifts – og serviceavtalene som er inngått på vegne av sameiet (se egen oversikt under drift – og serviceavtaler). Som f.eks. strøing og skadedyrkontroll. Styret ber den enkelte beboer om å selv melde evt. avvik til styret, og ellers sende inn forbedringsforslag knyttet til HMS. Alle beboere må sette seg inn i branninstruks som henger i alle oppganger, samt finnes på [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no).

### **Planlagt arbeid kommende periode**

Styret planlegger å fortsette arbeidet med energieffektivisering og vedlikehold av betongsøyler, samt innføring av videoovervåking i garasjen. Styret planlegger også å se på noen av de større vedlikeholdsavtalene med tanke på konkurranseutsetting for å sikre markedsmessige betingelser og gode avtalevilkår.

Arbeidet med fasader og maling bør videreføres i 2023. Styret planlegger ny befaring og gjennomgang med tanke på å prioritere kommende arbeid og innhente tilbud på dette.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].  
Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak [årsaker].

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.432.917.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.  
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter [årsak].

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vann og avløpsavgiften øker med 22,55%. Renovasjonsavgiften øker med 6,1% og feieavgiften forblir uendret

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.  
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

## 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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



Munke damsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: MGZW8-SDV17-Q2LES-AKLTH-HP570-QOTBZ



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2 ORG.NR. 914 332 281, KUNDENR. 7432

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 977 629	4 316 374	4 893 000	4 845 450
Ladeinntekter EL-bil		92 375	0	0	95 000
Andre inntekter	3	364 116	155 987	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 434 120</b>	<b>4 472 361</b>	<b>4 923 000</b>	<b>4 970 450</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 020	-30 806	-31 020	-32 430
Styrehonorar	5	-220 000	-218 484	-220 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-15 275	-13 435	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-163 316	-212 663	-219 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-39 134	-16 779	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 300 536	-1 721 819	-1 105 000	-1 420 000
Forsikringer		-376 141	-344 524	-365 000	-413 000
Kommunale avgifter	9	-1 280 396	-1 200 880	-1 284 000	-1 475 000
Kontingenter		-86 403	-54 758	-75 648	-79 220
Energi/fyring	10	-642 253	-551 580	-400 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-277 372	-291 336	-303 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-438 936	-453 252	-450 000	-448 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 870 782</b>	<b>-5 110 315</b>	<b>-4 545 668</b>	<b>-5 256 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>563 337</b>	<b>-637 954</b>	<b>377 332</b>	<b>-285 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	42 666	40 476	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-234	-885	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>42 433</b>	<b>39 591</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>605 770</b>	<b>-598 363</b>	<b>381 332</b>	<b>-281 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-598 363		
Til opptjent egenkapital		605 770	0		



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		14 678	689
Forskuddsbetalte kostnader		10 174	0
Andre kortsiktige fordringer	14	22 755	10 755
Energiavregning	15	92 649	381 866
Driftskonto OBOS-banken		1 566 536	464 609
Driftskonto OBOS-banken II		247 853	0
Sparekonto OBOS-banken		13 765	1 005 804
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 723</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 722</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	17	1 432 917	827 147
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 432 917</b>	<b>827 147</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 541	76 976
Leverandørgjeld		454 754	875 994
Annen kortsiktig gjeld	16	-804	83 605
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>535 491</b>	<b>1 036 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 968 409</b>	<b>1 863 722</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

*Kjetil Stallemo /s/ Alma Sophia Myozotis Bôrebäck /s/ Marius Dalby /s/*

*Hans Nicklas Joakim Krantz /s/ Karine Leegaard Odner*



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BL	2 298 336
Felleskostnader R2	981 288
Felleskostnader RE	445 932
Felleskostnader LO	86 876
Garasje	419 400
Internett R2	66 416
Internett RE	21 348
Internett BL	194 504
Belysning garasje	264 000
Kapitalinnkalling	199 529
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 977 629</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Elbil	199 092
Forsikring	146 314
Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	1 705
Portåpner	1 705
STREX	15 229
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>364 116</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 353, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 275.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 134
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 134</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 074
Drift/vedlikehold VVS	-116 585
Drift/vedlikehold elektro	-219 947
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 797
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 996
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 968
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 627
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 300 536</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-711 035
Renovasjonsavgift	-569 361
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 280 396</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-635 057
Fjernvarme	-7 196
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-642 253</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-400
Container	-19 057
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 461
Annet driftsmateriale	-154
Lyspærer og sikringer	-5 750
Vaktmestertjenester	-112 605
Renhold ved firmaer	-113 050
Snørydding	-116 331
Andre fremmede tjenester	-2 220
Trykksaker	-939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 353
Andre kontorkostnader	-5 780
Porto	-59
Kontingenter	-11 260
Bank- og kortgebyr	-4 357
Velferdskostnader	-12 170
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-438 936</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 626
Renter av sparekonto i OBOS-banken	535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	341
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 164
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 666</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-233
Andre rentekostnader	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning strøm 2022 Hagebyen A4 AS	22 755
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 755</b>

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 500 455
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 500 455</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	120 010
Fjernvarme	1 473 094
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 593 104</b>

**SUM ENERGIAVREGNING**

**92 649**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	804
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>804</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## NOTE: 17

### OPPTJENT EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	-186 486	
Resultat Blokk 31.12.	78 191	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		-108 295
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	67 057	
Resultat Rekkehus 31.12	15 054	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		82 111
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	47 844	
Resultat Lokale 31.12	-5 244	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		42 600
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	466 408	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	25 194	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		491 602
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	432 326	
Resultat Garasjer 31.12	492 573	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		924 899
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>1 432 917</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## Resultatrapport avdelinger 2022

### Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

	2 + 2	Blokk	Garasje	Lokale	Rekke	Sum
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 102 235	2 608 407	683 400	92 343	491 243	4 977 629
LADEPUNKT			92 375			92 375
ANDRE INNETEKTER	101 972	208 950		9 881	43 312	364 116
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>	<b>1 204 207</b>	<b>2 817 357</b>	<b>775 775</b>	<b>102 225</b>	<b>534 556</b>	<b>5 434 120</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	-8 478	-17 967		-850	-3 726	-31 020
STYREHONORAR	-60 126	-127 424		-6 028	-26 422	-220 000
REVISJONSHONORAR	-4 175	-8 847		-419	-1 835	-15 275
FORR.FØRERHONORAR	-44 634	-94 593		-4 475	-19 614	-163 316
KONSULENTHONORAR	-10 695	-22 666		-1 072	-4 700	-39 134
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-262 633	-656 931	-235 997	-23 191	-121 785	-1 300 536
FORSIKRINGER	-89 898	-190 515	-47 206	-9 027	-39 495	-376 141
KOMMUNALE AVGIFTER	-349 932	-741 606		-35 083	-153 776	-1 280 396
ANDRE ANLEGG	-22 508	-51 453		-779	-11 663	-86 403
ENERGI / FYRING	-172 490	-375 873		-17 387	-76 504	-642 253
KABEL- / TV-ANLEGG	-63 129	-193 939			-20 304	-277 372
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-102 121	-282 710		-9 238	-44 867	-438 936
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 190 819</b>	<b>-2 764 524</b>	<b>-283 202</b>	<b>-107 548</b>	<b>-524 689</b>	<b>-4 870 782</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>13 388</b>	<b>52 833</b>	<b>492 573</b>	<b>-5 323</b>	<b>9 866</b>	<b>563 337</b>
<b>FINANSINNETEKT/KOSTNAD</b>						
FINANSINNETEKTER	11 869	25 494		87	5 216	42 666
FINANSKOSTNADER	-64	-135		-6	-28	-234
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>11 805</b>	<b>25 359</b>		<b>80</b>	<b>5 188</b>	<b>42 433</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>25 194</b>	<b>78 192</b>	<b>492 573</b>	<b>-5 243</b>	<b>15 055</b>	<b>605 770</b>



## ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

### **Styret**

Styret kan nås per e-post på [styret@hagebyen2.no](mailto:styret@hagebyen2.no). Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 2s hjemmeside på [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) for ytterligere kontaktinformasjon.

### **Rutiner for sameiet**

Styret har videreført arbeidet med å etablere og videreutvikle sameiets ulike rutiner slik at eiere/beboere enklest mulig kan finne gjeldende rutiner og, ikke minst, styret kan behandle henvendelser likt. Rutiner for inngjerding og oppheng på garasje plass er nylig etablert.

Rutinene for garasjen er samlet på sameiets web; [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) under garasje.

*Etablerte rutiner for bruk og utlån av garasjer:*

- Oppheng på garasjeplass
- Bruk av gjesteparkering
- Tilgang til garasje ved hjelp av Parqio
- Etablering av ladepunkt for elbil / ladbar hybrid
- Melding av ønske om leie av garasjeplass til OBOS eiendomsforvaltning\*
- Melding av internutleie av garasjeplass til Obos eiendomsforvaltning\*
- Innen gitte frister melde vilkår for leie/lån til andre enn til beboere i Eierseksjonssameiet slik at styret/OBOS kan sjekke fortrinn \*

\* Vedtektsfestet.

Styret ber eiere/leietakere sørge for at dette i orden for sin garasjeplass umiddelbart.

Rutinene for eierseksjonene er samlet på sameiets web; [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) nyttig info.

*Etablerte rutiner for eierseksjonen er:*

- Endring av digitalt navn på ringetablå utenfor inngang
- Bestilling av systemnøkler for inngangsdører, postkassenøkkel kan kopieres fritt
- Retningslinjer for solavskjerming
- Retningslinjer for levegg, gjerder og hekk
- Melding av utleie til forretningsfører (vedtektsfestet)

Styret benytter kontaktinformasjonen meldt forretningsfører til å kontakte eiere og beboere med viktig informasjon. Ved for eksempel vannlekkasjer er det viktig at Styret raskt kommer i kontakt med eier/leietaker for å begrense skadene.

For ytterligere informasjon: [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) overtagelse innflytning.

### **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**

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har avtale om vaktmestertjeneste med 1 hjelpende hånd.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**



Informasjon om leie og utleie av parkeringsplasser i garasjen, fremkommer på sameiets hjemmeside, se [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no).

## Nøkler/skilt

Prosedyre for bestilling av nøkler fremkommer på sameiets hjemmeside, se [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no). Det samme gjelder bestilling av skilt til postkasse. Endring av digitalt navn på ringetablå utenfor inngang meldes styret, som vil formidle dette til sameiets vaktmester.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89041853. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.

## Drifts- og serviceavtaler

Hagebyen 2 er et sameie med ulike boligseksjonsløsninger, ett næringslokale delt i tre utleieenheter, samt et garasje- og bodanlegg. Bygningsmassen med uteområder er stort og omfattende og krever stor grad av ettersyn, vedlikehold og service. Styret inngikk før sommersesongen en ny avtale om skjøtsel av grøntanlegg. I tillegg til avtale om bøtelegging av urettmessig parkering på sameiets fellesområder.

Følgende drifts- og serviceavtaler er signert og etablert, og kontakt med disse går via styret i Hagebyen 2:

- **Fjernvarmeavregning:** Styret har i 2016 implementert rutine for, og gjennomført avregning av fjernvarmeforbruk. Det er Techem som leverer disse tjenestene til sameiet.
- **Vaktmestertjeneste:** Sameiet har etablert vaktmestertjeneste med 1 Hjelpende Hånd
- **Elektriker:** Sameiet har avtale med AS Watt for elektrikertjenester.
- **Skjøtsel av grøntanlegg:** Parkanlegget med gress, busker og trær på fellesområdet blir stelt og vedlikeholdt av Asker og Bærum Vaktmesterkompani
- **Vintertjenester:** Adkomstveier og indre veier på sameiets eiendom, brøytes og strøs av Vaktmesterkompaniet.
- **Renhold:** Innvendige fellesarealer som omfattes av trappeløp, ganger, svalganger og heiser blir ukentlig rengjort av 1 Hjelpende Hånd.
- **Utleie av matter:** Avtale er inngått med Leko Matter.
- **Skadedyr:** Forebyggende skadedyrkontroll ivaretas av Anticimex AS som følger opp utplasserte åtestasjoner utendørs, samt i garasjeanlegget. Forebyggende



behandling mot maur gjøres av Nokas Skadedyrkontroll AS med tre faste inspeksjoner per år.

- **Heis:** I bygningsmassen finnes åtte heiser som vedlikeholdes av Otis AS.
- **Garasjeporter:** Fire leddheisporter vedlikeholdes av ASSA Abloy Entrance Systems Norway AS.
- **Låssystemer/dørautomatikk:** Sameiets bygningsmasse er sikret og utstyrt med låssystemer og dørautomatikk som vedlikeholdes av Lås og Sikring AS.
- **Rør-/varme-/kjøle-/sanitæranlegg:** Bravida Norge AS gjennomfører visuell kontroll av anlegg som rør, varme, kjøling.
- **Ventilasjons-/varmeanlegg:** Ventilasjonsanlegg i leilighetsbygg og varmeanlegg i garasje- og bodanlegg blir vedlikeholdt av Randem & Hübert AS.
- **Parkering på fellesarealer:** Unipark har avtale om bøtelegging av ulovlig parkering på fellesarealer
- **Borttauing ved urettmessig gjesteparkering:** Kjøretøyer som urettmessig benytter gjesteparkering kan risikere borttauing i henhold til inngått avtale med Oslo Kranservice.
- **Brannsikring:** Garasje- og bodanlegget samt bygninger høyere enn to plan over bakkenivå er brannsikret med sprinkleranlegg som vedlikeholdes av Bravida Norge AS. Hele bygningsmassen er sikret med sprinkelanlegg og røykdetektorer tilknyttet brannalarmsentraler. Schneider Electric Norge AS har vedlikehold på brannalarmanleggene.

Oversikt over sameiets serviceavtaler er samlet på sameiets web; [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no) under nyttig info.

### Bygningsmasse og grøntanlegg

Bygningsmasse og grøntanlegg er fortsatt innenfor garantiperioden.

Veidekke inngikk de fleste drifts-/serviceavtaler med deres leverandør i byggeperioden før sameiet ble etablert. Styret har vurdert det som risikofyllt å bytte serviceleverandør på områder som fortsatt er innenfor garantiperioden, med unntak av skjøtsel av grøntanlegg. Forhold som gjelder mangler og feil ved leveransen av grøntanlegg, er reklamert til Veidekke som har ansvar å følge opp dette – se reklamasjoner.

Styrets fokus har vært å få de resterende avtaler til å fungere best mulig ved tett oppfølging av leverandører.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

**Selskapsnummer:** 7432 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.