



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 472 361	4 693 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 472 361</b>	<b>4 693 539</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		249 290	249 290
Annen driftskostnad		4 861 025	4 394 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 110 315</b>	<b>4 643 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-637 954</b>	<b>50 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 476	9 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 476</b>	<b>9 530</b>
Annen finanskostnad		885	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>885</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 591</b>	<b>9 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-598 363	59 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		175	409
Andre fordringer		393 135	10 465
Sum fordringer		393 310	10 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 413	2 181 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 413	2 181 858
Sum omløpsmidler		1 863 723	2 192 731
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 863 723</b>	<b>2 192 731</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		827 147	1 425 511
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>827 147</b>	<b>1 425 511</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>827 147</b>	<b>1 425 511</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		875 994	188 973
Annen kortsiktig gjeld		160 581	578 247
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 036 575</b>	<b>767 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 036 575</b>	<b>767 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 863 722</b>	<b>2 192 731</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336032

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 472 361	4 693 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 472 361</b>	<b>4 693 539</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		249 290	249 290
Annen driftskostnad		4 861 025	4 394 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 110 315</b>	<b>4 643 487</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-637 954</b>	<b>50 053</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		40 476	9 530
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 476</b>	<b>9 530</b>
Annen finanskostnad		885	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>885</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>39 591</b>	<b>9 530</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-598 363	59 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		175	409
Andre fordringer		393 135	10 465
Sum fordringer		393 310	10 874
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 413	2 181 858
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 470 413	2 181 858
Sum omløpsmidler		1 863 723	2 192 731
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 863 723</b>	<b>2 192 731</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		827 147	1 425 511
Sum opptjent egenkapital		827 147	1 425 511



Sum egenkapital	827 147	1 425 511
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	875 994	188 973
Annen kortsiktig gjeld	160 581	578 247
Sum kortsiktig gjeld	1 036 575	767 220
Sum gjeld	1 036 575	767 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 863 722	2 192 731



Organisasjonsnr: 914 332 281  
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

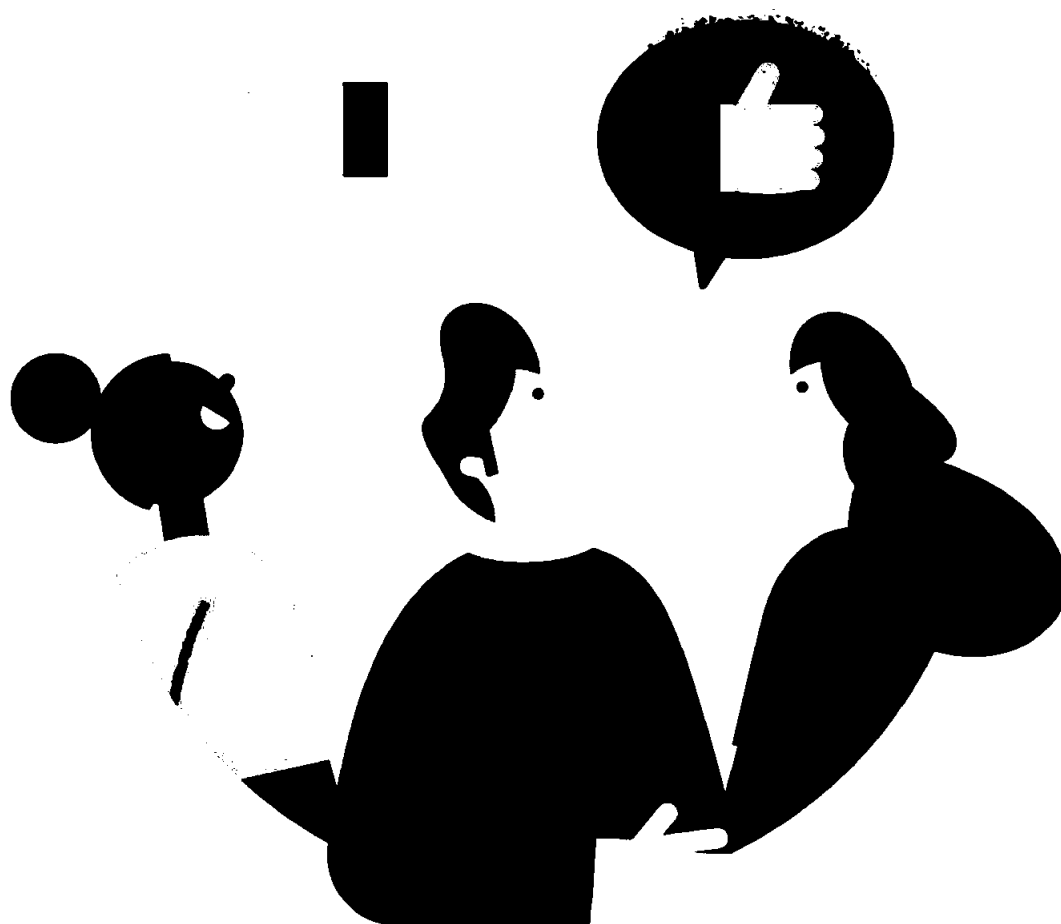
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7432 Eierseksjonssameiet Hagebyen 2





HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

## Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 og Hagebyen 2 Garasjesameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april kl. 17:00.**

**Sted: Hundstund Skole, Auditorium B**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 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 en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i sameiermøte i  
Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 og Hagebyen 2 Garasjesameie  
avholdes  
Torsdag 21. april kl. 17:00 på Hundsund Skole, Auditorium B

### 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 2021** Side 4 – 8
  
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021** Side 9 – 19  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET** Side 20
  
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Utbygging av rekkehusene i Solgangsbrisen 38-54 Side 20 - 21
  - B) Videoovervåkning av garasjeporter Side 22
  
6. **VALG AV TILLITSVALGTE** Side 23
  - A) Valg av styreleder for 2 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - C) Valg av valgkomité

Bærum, 24.3.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

*Daniel Drangsholt /s/ Nina Engen Borvik /s/ Sophia Börebäck /s/*

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Daniel Drangsholt	Solgangsbrisen 32	2020 – 2022
Styremedlem	Nina Engen Borvik	Solgangsbrisen 20	2020 – 2022
Styremedlem	Sophia Börebäck	Solgangsbrisen 4	2020 – 2022
Styremedlem	Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50	2021 – 2023
Styremedlem	Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2021 – 2023
Varamedlem	Kim Robin Lund	Solgangsbrisen 1	2021 – 2023
Varamedlem	Eli Myrkaskog	Solgangsbrisen 7	2021 – 2023

### Valgkomiteen

Martin Eie Bjørvik	Solgangsbrisen 36	2021 – 2022
Daniel Drangsholt	Solgangsbrisen 32	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### 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 med følgende adresse:

Solgangsbrisen 1 - 54

Gårds- og bruksnummer:

1041 870

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden det ordinære sameiermøtet som ble avholdt digitalt på Vibbo.no i perioden 08.06.2021 – 24.03.2022 avholdt 8 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 som ble vedtatt på forrige årsmøte. 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 2021-2022 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). Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere skjer i hovedsak på e- post, sms og/eller via hjemmesiden [www.hagebyen2.no](http://www.hagebyen2.no), samt på lukket gruppe på Facebook «Hagebyen 2» der styret og beboere deler informasjon og ulike henvendelser. I tillegg sendes viktig informasjon på sms til registrerte eiere og leietakere på Vibbo.no.

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

## Vedlikehold av fasader

Styret har gjennomført et større vedlikeholdsarbeid knyttet til maling av trefasader i sameiet. Prosjektet ble gjennomført i samarbeid med en ekstern leverandør i august og september 2021.

## Energimålere

Styret har gjennomført prosjektet med bytte av energimålere i alle seksjoner i sameiet. Det gjør at energi og varmtvann kan avleses nøyaktig og man unngår usikkerhet rundt forbruk og fakturering for både seksjonseiere og styret.

Viser til årsrapporten for 2020 for bakgrunn og beskrivelse av prosjektet.

## Oppgradert belysning i garasjen

Styret har gjennomført oppgradering av belysning fra lysarmaturer (lysrør) til LED lys i garasjen. Belysningen i garasjen er nå langt bedre, og dette vil gi store besparelser for sameiet i form av lavere energibruk og mindre vedlikehold og utskiftninger.

Prosjektet ble gjennomført til en lavere kostnad enn det som ble forespeilet på årsmøtet i fjor og kostnaden er dekket gjennom en ekstra innbetaling over fellesutgiftene.

## Heiser

Det har det siste året vært flere tilfeller der heisene i sameiet har vært ute av drift. Dette har medført relativt store kostnader for sameiet. Ettersom garantitiden er over må sameiet regne med større kostnader til dette også i fremtiden.



## **Garasjeporter**

I løpet av året har det vært flere tilfeller der garasjeportene har blitt skadet som følge av påkjørsler, hærverk eller generell slitasje. Styret arbeider med å se på nye løsninger som kan redusere omfanget av dette i fremtiden.

## **Bomiljø – dugnad og festkomité**

Det ble gjennomført dugnad både på våren og høsten med godt oppmøte og rask gjennomføring av de planlagte arbeidsoppgavene. På grunn av COVID-19 ble dessverre den årlige sommerfesten avlyst i fjor. Julegrantenning ble gjennomført med godt oppmøte og stor suksess.

## **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. Styrommet.no gir oversikt og kontroll over oppfølging av de avtaler og tiltak som styret har iverksatt, samt planlegger å HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE SIDE 6 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) under HMS.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.472.361.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra strøm elbil lading. Innbetaling av egenandel knyttet til oppgradering av LED lys i garasjen ble ikke gjort før i 2022.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5.110.315.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til planlagte større vedlikeholdskostnader som maling av fasader og oppgradering av LED lys i garasjen. I tillegg har sameiet hatt høye energikostnader i 2021.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 598.363 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Sameiet budsjetterte med et underskudd på -252 038 i 2021, blant annet som følge av større vedlikeholdsprosjekter. Årsaken til at underskuddet ble større enn dette skyldes delvis at innbetalingen knyttet til oppgradering av LED lys i garasjen ikke ble gjort før i 2022. Dersom denne innbetalingen hadde blitt gjort i 2021 ville resultatet blitt forbedret med 265 625 og underskuddet ville vært -332 738. Differansen mellom budsjettet underskudd og underskuddet justert for forsinket innbetaling for LED lys skyldes høyere kostnader enn forventet knyttet til blant annet vedlikehold og energi. Innbetalingen for oppgradering av LED lys er inkludert i budsjettet for 2022.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 827.148.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400.000 til større vedlikehold som omfatter vedlikeholdsprosjekter i henhold til sameiets vedlikeholdsplan.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Vannavgiften øker med 13,55% og avløpsavgiften med 7,33%. Renovasjonsavgiften øker med 2,72% og feieavgiften øker med 2,17%

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 31.617. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

### Lån

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har ingen lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med 2,5% fra 1.5.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 og 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.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



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

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 3KUDV-LOWJZ-MKBFE-HNUOU-BBCVQ-3ZYQD



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 316 374	4 351 224	4 354 000	4 803 000
Ladepunkt		0	0	0	90 000
Andre inntekter	3	155 987	342 315	5 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 472 361</b>	<b>4 693 539</b>	<b>4 359 000</b>	<b>4 923 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 806	-30 806	-30 806	-31 020
Styrehonorar	5	-218 484	-218 484	-218 484	-220 000
Revisjonshonorar	6	-13 435	-13 101	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-212 663	-206 770	-213 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-16 779	-157 532	-80 000	-80 000
Kontingenter		0	0	-9 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 721 819	-1 547 885	-1 140 000	-1 105 000
Forsikringer		-344 524	-304 387	-322 700	-365 000
Kommunale avgifter	9	-1 200 880	-1 120 969	-1 198 900	-1 284 000
Andre anlegg	10	-54 758	-66 953	-75 648	-75 648
Energi/fyring		-551 580	-202 718	-440 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 336	-291 336	-303 000	-303 000
Andre driftskostnader	11	-453 252	-482 546	-567 500	-450 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 110 315</b>	<b>-4 643 487</b>	<b>-4 611 038</b>	<b>-4 545 668</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-637 954</b>	<b>50 053</b>	<b>-252 038</b>	<b>377 332</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	40 476	9 530	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-885	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>39 591</b>	<b>9 530</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-598 363</b>	<b>59 583</b>	<b>-248 038</b>	<b>381 332</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	59 583		
Fra opptjent egenkapital		-598 363	0		



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		514	5 094
Kundefordringer		175	409
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 326
Andre kortsiktige fordringer	14	10 755	3 045
Energiavregning	15	381 866	0
Driftskonto OBOS-banken		338 720	427 780
Driftskonto OBOS-banken II		125 888	0
Sparekonto OBOS-banken		1 005 804	1 754 077
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 863 723</b>	<b>2 192 731</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 863 722</b>	<b>2 192 731</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	17	827 147	1 425 511
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>827 147</b>	<b>1 425 511</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 976	72 677
Leverandørgjeld		875 994	188 973
Energiavregning		0	366 583
Annen kortsiktig gjeld	16	83 605	138 988
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 036 575</b>	<b>767 220</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 863 722</b>	<b>2 192 731</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 24.03.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

*Daniel Drangsholt /s/ Nina Engen Borvik /s/ Sophia Börebäck /s/*

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



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## 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 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

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BL	2 242 352
Felleskostnader R2	957 320
Felleskostnader RE	435 024
Garasje	415 800
Kabel-TV BL	195 816
Felleskostnader LO	84 756
Kabel-TV R2	66 864
Kabel-TV RE	21 492
Elbil infrastruktur	-103 050
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 316 374</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Strøm elbillading	129 638
Nøkler	8 295
Portåpner	3 176
Parkeringsinnbetalinger gjennom Link Mobility/Strex	14 878
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>155 987</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 806
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 806</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 218 484. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 822, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 435.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 779
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 779</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malerarbeider av Buma AS	-282 600
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-282 600</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-18 720
Drift/vedlikehold VVS	-236 250
Drift/vedlikehold elektro	-10 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 694
Drift/vedlikehold heisanlegg	-275 220
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 793
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 183
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 974
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-511 553
Egenandel forsikring	-9 388
Kostnader dugnader	-18 618
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 721 819</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-646 488
Renovasjonsavgift	-554 392
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 200 880</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader Fornebu Driftsforening	-54 758
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-54 758</b>
<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-54 758</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 431
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 846
Lyspærer og sikringer	-9 820
Vaktmestertjenester	-108 232
Renhold ved firmaer	-113 670
Snørydding	-109 702
Andre fremmede tjenester	-10 549
Trykksaker	-878
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 822
Andre kontorkostnader	-4 299
Porto	-1 435
Kontingenter	-10 660
Bank- og kortgebyr	-4 597
Velferdskostnader	-8 312
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-453 252</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	217
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 880
Andre renteinntekter	62
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>40 476</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-885
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-885</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2021 s 5951	10 755
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 755</b>

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 175 220
<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-1 175 220</b>

**KOSTNADER**

Techem	47 625
Administrasjon	79 230
Fjernvarme	1 430 231
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 557 086</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>381 866</b>
----------------------------	----------------

---

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**

Infrastruktur EL-anlegg	IB	-131 037	-131 037
	IB	7 499	
Innkrevning fra beboere for ladebokser		-108 625	
Datek Installasjon		147 621	46 495
Gebyrer OBOS Eiendomsforvaltning AS			937
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>			<b>-83 605</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 17**

**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	65 216	
Resultat Blokk 31.12.	-251 702	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		-186 486
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	163 589	
Resultat Rekkehus 31.12	-96 532	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		67 057
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	65 309	
Resultat Lokale 31.12	-17 465	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		47 844
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	561 771	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	-95 363	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		466 408
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	569 628	
Resultat Garasjer 31.12	-137 302	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		432 326
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>827 147</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## AVDELINGSREGNSKAP 2021

	B 2+2	Blokk	Garasje	Lokale	Rekke	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 024 184	2 335 118	415 800	84 756	456 516	4 316 374
ANDRE INNTEKTER	38 471	93 003	3 750	3 857	16 906	155 987
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1 062 655</b>	<b>2 428 121</b>	<b>419 550</b>	<b>88 613</b>	<b>473 422</b>	<b>4 472 361</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>						
PERSONALKOSTNADER	-8 419	-17 843	0	-844	-3 700	-30 806
STYREHONORAR	-59 712	-126 546	0	-5 986	-26 240	-218 484
REVISJONSHONORAR	-3 672	-7 782	0	-368	-1 614	-13 435
FORR.FØRERHONORAR	-58 121	-123 174	0	-5 827	-25 541	-212 663
KONSULENTHONORAR	-4 410	-9 668	0	-442	-2 259	-16 779
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-319 594	-672 523	-513 489	-22 689	-193 525	-1 721 819
FORSIKRINGER	-82 341	-174 501	-43 238	-8 269	-36 175	-344 524
KOMMUNALE AVGIFTER	-326 895	-696 855	0	-32 904	-144 226	-1 200 880
ANDRE ANLEGG	-15 387	-33 813	0	0	-5 558	-54 758
ENERGI / FYRING	-150 091	-320 735	0	-15 113	-65 641	-551 580
KABEL- / TV-ANLEGG	-40 058	-220 676	0	-5 526	-25 076	-291 336
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-100 081	-298 730	-125	-9 187	-45 129	-453 252
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 168 780</b>	<b>-2 702 846</b>	<b>-556 852</b>	<b>-107 155</b>	<b>-574 683</b>	<b>-5 110 316</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-106 124</b>	<b>-274 725</b>	<b>-137 302</b>	<b>-18 542</b>	<b>-101 261</b>	<b>-637 954</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>						
FINANSINNTEKTER	11 003	23 536	0	1 101	4 835	40 476
FINANSKOSTNADER	-242	-513	0	-24	-106	-885
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>10 761</b>	<b>23 023</b>	<b>0</b>	<b>1 077</b>	<b>4 729</b>	<b>39 591</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-95 363</b>	<b>-251 702</b>	<b>-137 302</b>	<b>-17 465</b>	<b>-96 532</b>	<b>-598 364</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 220.000

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Utbygging av rekkehusene i Solgangsbrisen 38-54

Forslagsstiller: Beboerne i Solgangsbrisen 38-54

Saksinformasjon:

Mulig utbygging av rekkehusene Bygg B3

Rekkehusene i bygg B3 er 134 kvm fordelt på 3 etasjer, med 4 soverom. Boligene er derfor i utgangspunktet godt egnet for en familie på 5 personer. Dette med unntak av gang ved ytterdør som er på kun 3,5m<sup>2</sup>.

Størrelsen på gangen gjør rommet svært dysfunksjonelt. Hverdagslogistikk blir utfordrende, og det er begrenset plass til normal oppbevaring av klær, sko, barnevogn eller lignende. Fra gangen er det også inngang til bad, stue og inngangsparti foran huset, noe som spiser mye av vegg-arealet.

Rekken (bygg B3) mener at en mer funksjonell gang vil gjøre boligene betraktelig bedre egnet for familier. Det er derfor ønskelig av SB38-SB54 å bygge ut 1.Etasje fra inngangsparti til byggegrense lengde: 1,9 meter bredde: 5,5 meter (tilsvarende eksisterende bredde). Dette vil utgjøre totalt 10,5m<sup>2</sup> BRA per seksjon og totalt 94,5m<sup>2</sup> BRA.

Det er viktig å presisere at utbygging vil skje på rekkehusenes egen eiet tomt.

##### Fordeling av utnyttelsesgrad

I forbindelse med en eventuell utbygging av inngangsparti til rekkehusene har det etter gjennomgang av detaljreguleringsplan Planid2010006 kommet frem at plan gjelder for både Hagebyen 1 heretter HB1 og Hagebyen 2 heretter HB2.

Utnyttelsesgraden for område 8.7(HB1) og 8.6 (HB2) utgjør totalt 33500m<sup>2</sup> BRA hvorav maksimalt tillatt i felt 8.6 (HB2) er 13000m<sup>2</sup> BRA. Totalt utbygget areal utgjør 33163m<sup>2</sup> hvorav 21528m<sup>2</sup> i 8.7 (HB1) og 11635m<sup>2</sup> i 8.6 (HB2). Gjenstående utnyttelse på 337m<sup>2</sup> er dermed ikke fordelt mellom sameiene.

I gjeldende detaljreguleringsplan er det 337m<sup>2</sup> som gjenstår i utnyttelsesgrad og kan bebygges uten omregulering.

##### Forslag fordelingsnøkkel Hagebyen 1 og Hagebyen 2

Det er totalt 222 enheter i HB1 og 123 i HB2. Dette gir en fordelingsnøkkel basert på antall enheter til ca 64,3% for HB1 og 35,7% for HB2 (kan brukes for å gi en pekepinn på størrelsesforskjellen mellom sameiene. Fordelingsnøkkel basert på allerede utbygd areal totalt blir tilnærmet lik den som regnes for antall boliger totalt.)

Det gjenstår 337m<sup>2</sup> og i henhold til fordelingsnøkkel blir dette 217m<sup>2</sup> for HB1 og 120m<sup>2</sup> for HB2



## HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

### Vurdering av andre utbyggingsområder HB2:

Blokkene A1-A4 begrenses av byggegrense til og med balkonger, dette vil ikke gi rom for utbygging innenfor eksisterende utnyttelsesgrad og kan kreve omregulering

En eventuell utbygging for blokk B1 og B2 (rekkehusleiligheter) begrenses av byggegrense 1 meter ut fra fasade for utkraget betongtak i blokk B2 og likhetsprinsipp av bygningsmassen. Eventuell utbygging utover dette vil derfor mest sannsynlig kreve omregulering av plan.

Ved en eventuell utbygning av rekkehusene SB38-SB54 (forutsatt inngått avtale om fordelingsnøkkel med HB1 som per beskrevet ovenfor) vil etterlate 25,5m<sup>2</sup> til sameiet som kan benyttes til for eksempel utebod eller lignende (forutsatt godkjenning av kommunen).

### Forslag til vedtak

1. Sameiet gir styret fullmakt til å forhandle frem en fordeling av gjenstående utnyttelsesgrad mellom Hagebyen 1 og Hagebyen 2.
2. Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m<sup>2</sup> BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for Hagebyen 2 til en eventuell utbygging av rekkehusene.

### Styrets innstilling:

Styret har følgende innstilling til de foreslåtte vedtakene:

Vedtak 1: Styret stiller seg positiv til å få avklart gjenstående utnyttelsesgrad mellom Hagebyen 1 og Hagebyen 2. Det er naturlig at de to sameiene disponerer sine egne utnyttede arealer.

Vedtak 2: To av fem styremedlemmer er blant forslagsstillerne og dermed inhabile. Styret stiller seg nøytral til forslaget.

Flertallskrav: 2/3 flertall



## B) Videoovervåkning av garasjeporter

Forslagsstiller: Steinar Manengen (Solgangsbrisen 3)

Saksinformasjon og forslag til vedtak:

Foreslår at det monteres kamera på garasjeportene, både for å finne ut hvem som kjørte på porten uten å melde fra og for forebyggelse av innbrudd

Styrets innstilling:

Forslaget mangler vesentlig informasjon for å kunne vedtas på årsmøtet (kostnadsoverslag, foreslått løsning, hensyn til lover og regler, etc).

Effekten av eventuell videoovervåkning er ikke kjent. Det kan virke positivt for å avdekke hærverk og lignende. Samtidig er det uklart om det vil ha en preventiv effekt, i hvilken grad politi vil kunne bruke dette for å oppklare lovbrudd, kostnader for sameiet, lovhensyn, osv.

Styret oppfordrer interesserte beboere til å gå sammen og utarbeide et grunnlag som inneholder nødvendig informasjon som sameiet kan stemme over.

I mellomtiden vil styret undersøke med andre sameier i området hvilke erfaringer de eventuelt har med videoovervåking.

Styret anbefaler ikke at forslaget godkjennes.

Flertallskrav: alminnelig flertall



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kjetil Stallemo Solgangsbrisen 14

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sophia Böreback Solgangsbrisen 4

Marius Dalby Solgangsbrisen 52

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Hans Nicklas Joakim Krantz Solgangsbrisen 50

Karine Leegaard Oder Solgangsbrisen 46

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Nikolai Kerr Solgangsbrisen 2

Kim Robin Lund Solgangsbrisen 1

#### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Nicklas Joakim Krantz Solgangsbrisen 50

Karine Leegaard Oder Solgangsbrisen 46

I valgkomiteen for Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

*Martin Eie Bjørvik*

*Daniel Drangsholt*



## 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 garasje plass
- Bruk av gjesteparkering
- Bestilling av garasjeportåpner
- Etablering av ladepunkt for elbil / ladbar hybrid
- Melding av ønske om leie av garasje plass til OBOS eiendomsforvaltning\*
- Melding av internutleie av garasje plass 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 garasje plass 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 Coor, tidligere OBOS Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 99 18 80.

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 og garasjeport åpnere, 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 OBOS Eiendomsdrift AS.
- **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 OBOS Eiendomsdrift AS.
- **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 risikofylt å bytte serviceleverandør på områder som fortsatt er innenfor garantiperioden, med unntak av kjøtsel 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.



## Andre leverings og abonnementsavtaler

Sameiet har følgende abonnements- og leveringsavtaler:

- **Internett og kabel-TV:** Sameiet har abonnementsavtale med Altibox som leverer digitale TV-signaler og bredbånd. Avtalen har 5 års bindingstid fra overtagelsestidspunkt når bygget var nytt.
- **Fjernvarme:** Boligseksjoner og felles bygningsmasse er hovedsakelig oppvarmet med fjernvarme som leveres av Oslofjord Varme AS.
- **Strøm:** Hafslund Strøm AS leverer strøm til fellesanleggene.

## Brannsikringsutstyr

I følge 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**REGISTRERINGSBLANKETT**  
**For årsmøtet i Hagebyen 2 Eierseksjonssameie & Hagebyen 2**  
**Garasjesameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut.

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i Hagebyen 2 Eierseksjonssameie & Hagebyen 2 Garasjesameie

.....  
**Signatur - eier**

.....  
**(Dato)**

.....  
**Signatur - fullmektig**

.....  
**(Dato)**



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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