



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 693 539	4 447 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 693 539</b>	<b>4 447 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		249 290	249 290
Annen driftskostnad		4 394 197	3 626 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 643 487</b>	<b>3 875 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 053</b>	<b>571 255</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 530	6 816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 530</b>	<b>6 816</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 530</b>	<b>6 816</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 583	578 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		409	153 250
Andre fordringer		10 465	505 230
Sum fordringer		10 874	658 480
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 858	2 391 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 858	2 391 227
Sum omløpsmidler		2 192 731	3 049 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 192 731</b>	<b>3 049 707</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 425 511	1 365 928
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 425 511</b>	<b>1 365 928</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 425 511</b>	<b>1 365 928</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		188 973	593 983
Annen kortsiktig gjeld		578 247	1 089 796
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>767 220</b>	<b>1 683 779</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>767 220</b>	<b>1 683 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 192 731</b>	<b>3 049 707</b>



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

### Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

#### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21 kl. 21:00

#### Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

#### Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel i postkassen til Daniel Drangsholt (styreleder), Solgangsbrisen 32.



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i sameiermøte i  
Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 og Hagebyen 2 Garasjesameie  
avholdes  
digitalt på Vibbo.no i perioden 12. april 2021 – 20. april 2021**

---

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Godkjenning av møteinnkallingen
  - B) Valg av to protokollvitner
  
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2020** (Side 3 – 7)
  
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020** (Side 8 – 18)  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET** (Side 19)
  
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Energimålere (Side 19 – 20)
  - B) Økt sparing til fremtidig vedlikehold (Side 20 – 21)
  - C) Bytte av lysarmaturer til LED lys i garasjen (Side 21 – 22)
  - D) Flytte bommen foran Solgangsbrisen 2 (Side 22)
  - E) Høyde på privat hekk (Side 23)
  
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE** (Side 24 – 26)
  - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - C) Valg av valgkomité

Bærum, 17.3.2021

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

---

SIDE 2



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	2020 – 2021
Styremedlem	Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2020 – 2021
Varamedlem	Martin Eie Bjørvik	Solgangsbrisen 36	2020 – 2021
Varamedlem	Eli Myrkaskog	Solgangsbrisen 7	2020 – 2021

### Valgkomiteen

Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50	2020 – 2021
Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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 07.06.2020 – 15.06.2020 avholdt 8 styremøter. Saker som er av prinsipiell art eller som krever avstemning i styret, behandles alltid på et styremøte.

Økonomistyring har vært prioritert høyt og vært fast styresak på alle styremøter. Styret har hatt fokus på oppfølging av næringsseksjonen, serviceavtaler, HMS-oppgaver, tilrettelegging av gode driftsrutiner, samt rask håndtering av henvendelser fra beboere.

Styret har gjennom 2020 prioritert å prøve å svare på alle henvendelser til styret, de fleste henvendelser mottas på epost til [styret@hagebyen2.no](mailto:styret@hagebyen2.no). Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere skjer i hovedsak per epost, 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.

## **Elbilladeprosjektet**

Elbilladeprosjektet ble fullført våren 2020 og anlegget er nå i drift. Den totale projektkostnaden (ekskludert ladebokser) kom på 916.000 kr. Dette inkluderer 279.000 kr i kompensasjon som ble utbetalt til beboere som tidligere hadde installert ladepunkter som ikke lenger ville fungere, samt offentlig støtte til prosjektet fra Bærum Kommune og Viken Fylkeskommune på totalt 278.400 kr. Styret krevde inn totalt 1.019.250 kr fra beboerne basert på estimerte projektkostnader i 2020. Det overskytende beløpet på ca 103.000 kr ble tilbakebetalt til beboerne som en reduksjon i felleskostnadene i februar 2021.

Styret har gjennom 2020 og 2021 mottatt etterbestilling av ladebokser fra beboere og disse har blitt installert løpende.



## Leverandøravtaler

Styret har oppdatert og forbedret avtalen på ny service-, kontroll- og vedlikeholdsavtale på sprinkleranlegg, varmeanlegg og brannskap.

Styret har inngått ny avtale med elektriker, AS WATT. Denne avtalen tilbyr blant annet beboere elsjekk av egen bolig til fastpris 2500 kr inkl. mva og generelle elektrikertjenester til en rabattert timepris.

Styret har også inngått avtale med NOKAS skadedyr for faste inspeksjoner og behandling av maur.

## Energimålere

Arbeidet med å innhente tilbud på nye energimålere som styret orienterte om i årsrapporten for 2020 ble forsinket grunnet Covid-19. Ettersom det ikke ble avholdt et normalt årsmøte i 2020 ble derfor denne saken utsatt til årets årsmøte. Styret har fremmet forslag om bytte av energimålere i sameiet. Se egen sak om dette under Innkomne Forslag.

## Vedlikeholdsplan

Styret mottok rapport på tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan fra Opak. Rapporten har gitt styret viktig informasjon om vedlikeholdsbehov i årene fremover, kostnadsoverslag og hvilket arbeid som må prioriteres. Styret fremlegger forslag på årsmøtet om behandling av vedlikeholdsplanen.

Styret opplyser om at garantitiden for bygg og installasjoner nå har gått ut.

## Heiser

Det har det siste året vært mange 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.

## Bomiljø – dugnad og festkomité

Det ble gjennomført dugnad 20.september med svært godt oppmøte og rask gjennomføring av de planlagte arbeidsoppgavene. På grunn av COVID-19 ble dessverre den årlige sommerfesten og julegrantenningen avlyst i år. Styret planlegger å ta opp igjen disse tradisjonene når smitte situasjonen tillater det.

## 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



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 ivretas 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.

### **Kartlegging av skjeggkre**

Etter observasjoner av skjeggkre i sameiet ble det satt i gang kartlegging av alle bygg og fellesarealet for å oppdage hvilke bygg som måtte saneres. Etter kartleggingen ble funnet skjeggkre i 5 av 7 bygg og i fellesarealer. Alle leiligheter i disse byggene ble så behandlet mot skjeggkre av skadedyrfirma.

Styret vil fortsette med å ta stikkprøver i fellesareal og ønsker tilbakemelding og bilde dersom noen observerer skjeggkre fremover.

Ved spørsmål kan styret kontaktes på [styret@hagebyen2.no](mailto:styret@hagebyen2.no).

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4.693.539. Dette er kr 334.539 høyere enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av strøm fra gamle ladeplasser og tilskudd ladeprosjekt.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.643.487.

Dette er kr 522.897 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til nytt ladeanlegg i garasjen som i stor grad ble utført i 2020.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 59.583 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.



## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.425.511.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

I 2021 har styret budsjettert med et større vedlikeholdsprosjekt knyttet til maling av trepanel på fasader. Prosjektet er budsjettert med en kostnadsramme på 400.000 kr og er årsaken til at styret budsjetterer med et underskudd i 2021. Underskuddet dekkes inn av oppsparte midler.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.198.900 til drift og vedlikehold. Denne posten inkluderer 400.000 til maling av trepanel på fasader som er et prosjekt utover normalt, årlig vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Vannavgiften øker med 2,17% og avløpsavgiften med 1,93%. Renovasjonsavgiften øker med 13,25% og feieavgiften øker med 2,17%

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 40.137. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 2021.

Budsjettet er basert på en 2,5% økning i felleskostnader fra mai 2021. 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE



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 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 avviklet.

#### 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PXY76G-FEPT10-GS6A6-MVJJP-USIMXE-31Z24



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 13:30:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: PX76G-FEPTO-6S6A6-MVUP-USMME-3TZ4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

SIDE 10



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 351 224	4 351 224	4 354 000	4 354 000
Andre inntekter	3	342 315	95 854	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 693 539</b>	<b>4 447 078</b>	<b>4 359 000</b>	<b>4 359 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-30 806	-30 806	-30 806	-30 806
Styrehonorar	5	-218 484	-218 484	-218 484	-218 484
Revisjonshonorar	6	-13 101	-11 129	-23 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-206 770	-200 943	-206 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-157 532	-40 769	-90 000	-80 000
Kontingenter		0	0	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 547 885	-848 741	-769 000	-1 140 000
Forsikringer		-304 387	-387 452	-280 000	-322 700
Kommunale avgifter	9	-1 120 969	-1 021 144	-1 123 800	-1 198 900
Andre anlegg	10	-66 953	-74 612	-76 000	-75 648
Energi/fyring		-202 718	-304 445	-440 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 336	-291 332	-303 000	-303 000
Andre driftskostnader	11	-482 546	-445 967	-551 500	-567 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 643 487</b>	<b>-3 875 823</b>	<b>-4 120 590</b>	<b>-4 611 038</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>50 053</b>	<b>571 255</b>	<b>238 410</b>	<b>-252 038</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 530	6 816	4 000	4 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 530</b>	<b>6 816</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>59 583</b>	<b>578 070</b>	<b>242 410</b>	<b>-248 038</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 583	578 070		



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 094	3 642
Kundefordringer		409	153 250
Forskuddsbetalte kostnader		2 326	321 412
Andre kortsiktige fordringer	13	3 045	74
Energiavregning		0	180 102
Driftskonto OBOS-banken		427 780	1 878 085
Sparekonto OBOS-banken		1 754 077	513 142
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 192 731</b>	<b>3 049 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 192 731</b>	<b>3 049 707</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 425 511	1 365 928
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 425 511</b>	<b>1 365 928</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 677	74 046
Leverandørgjeld		188 973	593 983
Energiavregning	14	366 583	0
Annen kortsiktig gjeld	15	138 988	1 015 750
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>767 220</b>	<b>1 683 779</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 192 731</b>	<b>3 049 707</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2021

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.

### 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: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader BL	2 205 552
Felleskostnader	941 640
Felleskostnader	427 896
Garasje	408 600
Kabel-TV BL	195 816
Felleskostnader	83 364
Kabel-TV R2	66 864
Kabel-TV RE	21 492
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 351 224</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Strøm, gamle ladeplasser	43 962
Nettinnbetalinger	4 074
Portåpner	1 430
Parkeringsinnbetalinger gjennom Link Mobility/Strex	14 449
Tilskudd ladeprosjekt	278 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>342 315</b>



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -30 806

**SUM PERSONALKOSTNADER -30 806**

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 2019/2020, og er på kr 218 484.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 567, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 101.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -30 361

OPAK AS -83 750

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -43 421

**SUM KONSULENTHONORAR -157 532**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -22 333

Drift/vedlikehold VVS -174 968

Drift/vedlikehold elektro -318 818

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -208 449

Drift/vedlikehold heisanlegg -236 637

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -77 195

Drift/vedlikehold brannsikring -102 215

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -147 453

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -217 549

Egenandel forsikring -30 000

Kostnader dugnader -12 268

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 547 885**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -630 965

Renovasjonsavgift -490 004

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 120 969**



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader Fornebu Driftsforening	-66 953
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-66 953</b>

---

**SUM ANDRE ANLEGG** **-66 953**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 487
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 829
Lyspærer og sikringer	-3 128
Vaktmestertjenester	-99 724
Renhold ved firmaer	-164 892
Snørydding	-105 942
Andre fremmede tjenester	-12 850
Trykksaker	-594
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 567
Andre kontorkostnader	-5 218
Telefon, annet	-1 929
Porto	-3 333
Kontingenter	-8 610
Bankgebyr	-4 555
Velferdskostnader	-7 888
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-482 546</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	680
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 255
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 378
Andre renteinntekter	97
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 530</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Hagebyen 2 garasje	74
Avregning 2020 s5951	2 971
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 045</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 095 309
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 095 309</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	90 490
Fjernvarme	638 236
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>728 726</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-366 583</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: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kapitalinnkreving for infrastruktur EL-anlegg	IB	-700 000	
Datek Installasjon a konto		568 963	-131 037
Innkreving fra beboere for ladebokser	IB	-315 750	
Datek Installasjon a konto		-110 125	
		433 374	
			7 499
OBOS Eiendomsforvaltning AS			-15 450
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>			<b>-138 988</b>



---

HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**NOTE: 16**

**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.1	19 871	
Resultat Blokk 2020	45 345	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.20		65 216
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.19	145 570	
Resultat Rekkehus 2019	18 019	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.19		163 589
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.19	60 950	
Resultat Lokale 2019	4 359	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.19		65 309
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.19	400 961	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 2019	160 810	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.19		561 771
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.19	738 578	
Resultat Garasjer 2019	-168 950	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.19		569 628
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>1 425 511</b>



## HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

### AVDELINGSREGNSKAP PR. 31.12.2020

	2+2	Blokk	Garasje	Lokale	Rekkehus	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 008 504	2 401 368	408 600	83 364	449 388	4 351 224
ANDRE INNEKTER	80 033	219 086	0	8024	35 171	342 315
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 088 537</b>	<b>2 620 454</b>	<b>408 600</b>	<b>91 388</b>	<b>484 559</b>	<b>4 693 539</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	-3 581	-7 588	0	-359	-1 573	-13 101
FORR.FØRERHONORAR	-56 510	-119 761	0	-5 666	-24 833	-206 770
KONSULENTHONORAR	-42 279	-89 601	-2835	-4 239	-18 579	-157 532
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-260 449	-639 386	-499 500	-18 202	-130 351	-1 547 885
FORSIKRINGER	-72 739	-154 174	-38 215	-7 290	-31 969	-304 387
KOMMUNALE AVGIFTER	-306 337	-649 294	0	-30 701	-134 636	-1 120 969
ANDRE ANLEGG	-18 814	-39 871	0	0	-8 269	-66 953
ENERGI / FYRING	-55 403	-117 414	0	-5 554	-24 346	-202 718
KABEL- / TV-ANLEGG	-66 308	-203 698	0	0	-21 330	-291 336
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-95 249	-299 989	-37000	-8 448	-41 859	-482 545
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 045 797</b>	<b>-2 465 165</b>	<b>-577 550</b>	<b>-87 289</b>	<b>-467 686</b>	<b>-4 643 486</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>42 740</b>	<b>155 290</b>	<b>-168 950</b>	<b>4100</b>	<b>16 874</b>	<b>50 053</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>						
FINANSINNEKTER	2 605	5 521	0	259	1145	9 530
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>2 605</b>	<b>5 521</b>	<b>0</b>	<b>259</b>	<b>1145</b>	<b>9 530</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>45 345</b>	<b>160 810</b>	<b>-168 950</b>	<b>4359</b>	<b>18 019</b>	<b>59 583</b>



#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets godtgjørelse for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 218.484

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Energimålere

##### Bytte av energimålere

Forslagsstiller: Styret

##### Saksinformasjon:

Sameiet har i dag mekaniske energi- og varmtvannsmålere i alle seksjonene. Det har vært et økende problem at målerne stopper som følge av at vingehjulene i målerne låser seg (pga. partikler i vannet). Når målerne stopper kan ikke lenger forbruket leses av nøyaktig og forbruket blir stipulert. Det skaper utfordringer og usikkerhet med fakturering for både seksjonseier og styret.

Styret mener at dagens situasjon ikke er holdbar da problemene med dagens målere vil øke med tiden. Styret har derfor undersøkt hvilke andre løsninger som finnes på markedet som kan gi mer pålitelig og nøyaktig energi og varmtvannsmåling.

Techem leverer et trådløst system som er basert på fjernavlesing av radiosignaler fra målerne. Ved å montere ultralydmålere som ikke har bevegelige deler i seg vil man løse problemet med låste vingehjul. TSS er Techem sitt sentrale avlesningssystem som gjør det mulig å monitorere måleranlegget fra dag til dag. Målerne sender ut varsler dersom det skulle være noe galt som tilbakeslag, kontinuerlig gjennomstrømning på vannmålerne (mulig lekkasje), tukling og andre mangler. Dette gjør det mulig å utbedre mangler hurtig når de ev. skulle oppstå slik at anlegget til enhver tid er fungerende samtidig som sameiet får tilgang til beboerportal og administratorportal med løpende oppdaterte målerdata.

Systemet kan enten betales som en engangsinvestering eller som en 10 års leieavtale.

- Engangsinvestering: 380.396 kr inkl. mva
- Leieavtale: 49.140 kr per år (tilsvarende 32,50 kr per seksjon per måned)

Leieavtalen innebærer en effektiv rente på 2,6% på leieavtalen.

Leieavtalen gjør at installasjonskostnaden fordeles på brukerne av anlegget og ikke bare de som bor der nå. I tillegg utvides også garantien på utstyret fra 5 til 10 år.

I tillegg kommer det en engangskostnad til rørlegger for montering. Denne kostnaden er stipulert til omtrent 1250 kr per seksjon med én energimåler og én varmtvannsmåler. Enkelte seksjoner har to varmtvannsmålere. For disse er rørleggerkostnaden stipulert til 1875 kr. For næringsseksjonene Fornebu Pizza, Sushihuset Fornebu og Eie Eiendomsmegling er rørleggerkostnaden stipulert til 5850 kr per sted.



## Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å inngå leieavtalen med Techem for bytte av energi- og varmtvannsmålere. Leiekostnaden dekkes over fellesutgiftene, mens rørleggerkostnaden for montering dekkes av den enkelte seksjonseier ved en ekstra innbetaling av fellesutgifter.

## **B) Økt sparing til fremtidig vedlikehold**

Styret har bestilt og fått gjennomført en tilstandsvurdering av Eierseksjonssameiet Hagebyen 2. Befaringen, vurderingen og rapporten er utført av Opak AS den 17.09.2020. Rapporten som helhet kan fås av styret ved forespørsel.

### Et utdrag fra sammendrag fra rapporten:

*Eiendommen består av 4 boligblokker, 2 bygninger med svalganger og separate inngangsdører og ett rekkehus med 9 seksjoner. Oppført i 2014, med til sammen 123 boenheter og 2 næringsenheter, fordelt på 8 oppganger. Kun det aller nødvendigste av vedlikehold/utskiftinger er gjort siden byggeåret. Av større tiltak som anbefales utført innen de neste 10 årene er å vaske fasader, male dører, vinduer og kledning utendørs, vegger i ganger og trapper, skifte måler for varmt- vann til forbruk og oppvarming og skifte belysningen i garasje*

*Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 40 årene er vurdert til kr 80.600.000,- inkl. mva. Samlet kostnad for de neste 2-10 årene er vurdert til 5.300.000,- inkl. mva.*

Med bakgrunn i dette ønsker styret å legge frem to ulike alternativer for hvordan sameiet skal møte disse fremtidige kostnadene og vedlikeholdsbehovet.

1. Sameiet øker felleskostnadene med 2,5% utover den ordinære økningen av felleskostnader, for å jobbe opp en større buffer til vedlikeholdet som kommer. Innbetalingen per måned blir fordelt etter en fordelingsnøkkel på størrelsen på boenheten. Denne summen går direkte inn på sparekonto.
2. Sameiet tar opp lån ved større vedlikeholdsarbeider. Styret har i utgangspunktet rett til å ta opp lån for å gjennomføre nødvendig vedlikehold, og vil gjøre dette etter behov. Kostnadene blir fordelt etter en fordelingsnøkkel på størrelsen på boenheten. Banken vil ta sikkerhet i sameiets eiendeler.

Alternativ 1 fremstår som mest solidarisk ettersom alle beboere bidrar til å dekke kostnader knyttet til forringelse av bygningsmassen i egen botid. Dersom sameiet må gjennomføre større vedlikehold før de oppsparte midlene er tilstrekkelig, vil sameiet måtte ta opp et lån. Dette vil da bli mindre enn om alternativ 1 ikke hadde blitt valgt.



Sameiet har relativt god økonomi, men vil ikke klare å møte det fremtidige vedlikeholdsbehovet uten å måtte øke felleskostnadene nå eller om noen år. Rapporten fra Opak viser en svært høy kostnad knyttet til vedlikehold, som Styret mener det er sannsynlig å kunne redusere noe. Styret vurderer følgende tiltak for å redusere kostnadene så mye som mulig;

- Gjennomføre enkelt og mindre vedlikehold årlig innenfor det årlige budsjettet.
- Se om det er mulig å bytte til andre komponenter tidligere som har mindre vedlikehold over tid. Investeringskostnaden må da tas igjen lavere vedlikeholdskostnader over tid.
- Iverksette mindre utbedringer, som vil føre til mindre vedlikehold over tid.
- Bruke dugnader til å utføre enkelt vedlikehold.

Det skal altså stemmes over enten alternativ 1 eller alternativ 2

Styrets innstilling:

Styret anbefaler alternativ 1

## **C) Bytte av lysarmaturer til LED lys i garasjen**

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Sameiets garasje har i dag belysning fra 124 lysarmaturer (lysrør). Disse har en relativt begrenset levetid og et stort antall av armaturene vil snart måtte byttes ut. Dette er både ressurskrevende og kostbart. Styret foreslår å bytte over til LED belysning som har langt bedre levetid.

Styret ser flere fordeler ved å bytte over til LED:

- Sameiet sparer penger på innkjøp og bytte av armaturer med kort levetid
- Friggjør tid og ressurser for vaktmester som kan brukes på annet vedlikehold
- Bedre belysning i garasjen
- Flere av dekslene til dagens lysarmaturer har falt ned eller er i ferd med å falle ned
- Kostnads- og miljøgevinst ved langt lavere energiforbruk

Styret har fått prisindikasjon fra to aktører på rundt 300.000 kr. Investeringen er anslått å bli tilbakebetalt gjennom lavere driftskostnader i løpet av 3-4 år (avhengig blant annet av forutsetninger rundt fremtidige strømpriser).

Styret har søkt om offentlig støtte til prosjektet gjennom ENOVA.

Prosjektet foreslås å finansieres gjennom en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne over fellesutgiftene. Med en projektkostnad på 300.000 vil innbetaling per seksjonseier bli ca 2.000 kr. Beløpet kan fordeles over to måneder.



Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gå videre med prosjektet innenfor en total kostnadsramme på 350.000 kr. Dersom kostnaden blir høyere enn dette må det behandles på et nytt årsmøte.

## **D) Flytte bommen foran Solgangsbrisen 2**

Forslagsstiller: Nikolai Kerr

Saksinformasjon:

Foran bommen ved Solgangsbrisen 2 har det blitt en naturlig biloppstillingsplass for varelevering, Kolonial.no og andre beboere som skal levere/hente. Denne gangveien er hyppig brukt av barn i sameiet, i tillegg til at det forårsaker mye støy fra biler som står på tomgang og smeller med dører. Sameiet har ønsket at varelevering skal foregå foran Solgangsbrisen 5, men da må muligheten for alternativet foran Solgangsbrisen 2 begrenses.

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår å flytte bommen lenger ut mot gangveien mot Forneburingen, i tillegg til å sette opp et skilt om at varelevering ikke er tillatt, med henvisning til vareleveringen foran Solgangsbrisen 5. Biloppstillingsplassen foran Solgangsbrisen 5 bør også merkes bedre. Hvis nåværende bom flyttes så må det i tillegg muligens sperres mellom bommen og garasjeveggen, for eksempel med en stor blomsterkasse. Ved å gjøre dette minsker man tilgjengeligheten for å bruke dette området til varelevering siden alternativet blir å parkere på gangveien mot Forneburingen.

Styrets innstilling:

Styret har ikke oversikt over hvilken mulighet sameiet har til å flytte bommen. Løsningen som foreslås vil muligens skape utfordringer med blant annet regler for fri sikt til gangfeltet for utkjøringen fra garasjen.

Styret oppfordrer interesserte beboere til å gå sammen og utarbeide et grunnlag som inneholder nødvendig saksgang med kommunen og kostnadsestimat for flytting av bommen som sameiet kan stemmer over.

I mellomtiden vil styret gjøre følgende for å redusere problemet.

- Sette opp skilt på bommene med varelevering forbudt
- Merke opp vareleveringsplassen foran Fornebu Sushi bedre
- Kontakte aktører som Kolonial.no og informere om hvor varelevering skal foregå

Styret anbefaler ikke at forslaget godkjennes



HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

**E) Høyde på privat hekk**

Forslagsstiller: Anders Aulie

Saksinformasjon:

Det ble i 2016 vedtatt at hagehekkene skal ha en maks høyde på 1,6 m. Dette er det trolig ingen som egentlig ønsker av de som har hage her, ei heller opprettholdes det.

Forslag til vedtak:

Maks høyde på hekk settes til 1,9 m. Dette gjør at man får skjermet innsyn i hagene sine og samtidig gir det ingen sjenanse for andre naboer.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at forslaget godkjennes



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

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

Karine Leegaard Odner	Solgangsbrisen 46
Hans Nicklas Joakim Krantz	Solgangsbrisen 50

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Daniel Drangsholt	Solgangsbrisen 32
Nina Engen Borvik	Solgangsbrisen 20
Sophia Börebäck	Solgangsbrisen 4

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

Eli Myrkaskog	Solgangsbrisen 7
Kim Robin Lund	Solgangsbrisen 1

#### C. Som medlemmer i valgkomitéen foreslås:

Daniel Drangsholt	Solgangsbrisen 32
Martin Eie Bjørvik	Solgangsbrisen 36

I valgkomiteen for Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

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



**I tillegg har flere kandidater meldt sin interesse.**

**Alle kandidater til styremedlem:**

1. Karine Leegaard Odner

Karine sitter i styret i dag og stiller til gjenvalg. Karine har lang erfaring som både styremedlem og styreleder i Hagebyen 2

2. Hans Nicklas Joakim Krantz

Nicklas sitter i styret i dag og stiller til gjenvalg. Han har lang erfaring som styremedlem i Hagebyen 2.

3. Kim Robin Lund

Jeg er 34 år og nyinnflyttet, men samboer er fra området. Jeg er generelt veldig engasjert og opptatt av økonomi, budsjett og hvordan en kollektivt kan ha det godt der en bor og jobber. Jeg sitter også i driftstyret på Norges nest største grunnskole av samme årsak. Til vanlig arbeider jeg som lærer og er godt vant med møter, struktur, mennesker og planlegging

4. Nikolai Kerr

Jeg ønsker å bidra i styret for å sikre en god drift og fornøyde beboere i sameiet. Jeg mener det er viktig at beboere får informasjon om uregelmessigheter i sameiet, og at spørsmål og andre henvendelser til styret blir besvart og fulgt opp raskt.

5. Håkon Moldestad

Jeg en engasjert person som vil det beste for sameiet. Utdannet siviløkonom og har god økonomisk forståelse.

**Alle kandidater til varamedlem:**

1. Eli Myrkaskog

Eli sitter i styret som varamedlem i dag. Hun ble valgt inn i 2020 og stiller til gjenvalg.



## HAGEBYEN 2 EIERSEKSJONSSAMEIE & HAGEBYEN 2 GARASJESAMEIE

---

### 2. Kim Robin Lund

Jeg er 34 år og nyinnflyttet, men samboer er fra området. Jeg er generelt veldig engasjert og opptatt av økonomi, budsjett og hvordan en kollektivt kan ha det godt der en bor og jobber. Jeg sitter også i driftstyret på Norges nest største grunnskole av samme årsak. Til vanlig arbeider jeg som lærer og er godt vant med møter, struktur, mennesker og planlegging

### 3. Nikolai Kerr (styremedlem/vara)

Jeg ønsker å bidra i styret for å sikre en god drift og fornøyde beboere i sameiet. Jeg mener det er viktig at beboere får informasjon om uregelmessigheter i sameiet, og at spørsmål og andre henvendelser til styret blir besvart og fulgt opp raskt.

### 4. Håkon Moldestad

Jeg en engasjert person som vil det beste for sameiet. Utdannet siviløkonom og har god økonomisk forståelse.



## **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 garasjeplass 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
- Bestilling av garasjeportåpner
- 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 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 åpner, 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 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.



## 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 slukkeutstyr 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.