



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914332281

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 875 576	5 097 990
Sum inntekter		6 875 576	5 097 990
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	262 430
Annen driftskostnad		7 023 871	4 765 256
Sum kostnader		7 297 711	5 027 686
Driftsresultat		-422 135	70 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 378	57 951
Sum finansinntekter		62 378	57 951
Annen finanskostnad			62
Sum finanskostnader		0	62
Netto finans		62 378	57 889
Resultat før skattekostnad		-359 757	128 193
Årsresultat		-359 757	128 193
Totalresultat		-359 757	128 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 757	128 193
Sum overføringer og disponeringer		-359 757	128 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 547	21 161
Andre fordringer		5 499	323 155
Sum fordringer		20 046	344 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 591	2 018 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 591	2 018 298
Sum omløpsmidler		2 031 637	2 362 614
SUM EIENDELER		2 031 637	2 362 614

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 201 354	1 561 110
Sum opptjent egenkapital		1 201 354	1 561 110
Sum egenkapital		1 201 354	1 561 110
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		494 468	550 894
Annen kortsiktig gjeld		335 815	250 610
Sum kortsiktig gjeld		830 283	801 504
Sum gjeld		830 283	801 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 031 637	2 362 614



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 382750

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 875 576	5 097 990
Sum inntekter		6 875 576	5 097 990
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	262 430
Annen driftskostnad		7 023 871	4 765 256
Sum kostnader		7 297 711	5 027 686
Driftsresultat		-422 135	70 304
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 378	57 951
Sum finansinntekter		62 378	57 951
Annen finanskostnad			62
Sum finanskostnader		0	62
Netto finans		62 378	57 889
Resultat før skattekostnad		-359 757	128 193
Årsresultat		-359 757	128 193
Totalresultat		-359 757	128 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-359 757	128 193
Sum overføringer og disponeringer		-359 757	128 193



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 547	21 161
Andre fordringer		5 499	323 155
Sum fordringer		20 046	344 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 591	2 018 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 011 591	2 018 298
Sum omløpsmidler		2 031 637	2 362 614
SUM EIENDELER		2 031 637	2 362 614
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 201 354	1 561 110
Sum opptjent egenkapital		1 201 354	1 561 110



Sum egenkapital	1 201 354	1 561 110
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	494 468	550 894
Annen kortsiktig gjeld	335 815	250 610
Sum kortsiktig gjeld	830 283	801 504
Sum gjeld	830 283	801 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 031 637	2 362 614



Organisasjonsnr: 914 332 281
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7432

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 22:00 og lukker 14. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7432>

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 17:30 , Hundstund Skole, Auditorium B, 2.etasje.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

De som ikke stemmer digitalt, kan fylle ut skjemaet som finnes bakerst i innkallingen. Dette skjemaet må legges i styreleders postkasse innen mandag 14. april kl. 10:00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utendørs bordtennisbord
7. Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering
8. Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea
9. Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader
10. Innsyn i regnskap og budsjett



11. Teknisk gruppe

12. leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

13. Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

14. Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes, fra OBOS Eiendomsforvaltning, som møteleder

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2024 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til/dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 7432 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025,foreslås satt til kr 253.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 253.000

Sak 6

Utendørs bordtennisbord

Forslag fremmet av:

Jan Erik Ringvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi anskaffer et utendørs bordtennisbord. Den typen som tåler mye og passer utendørsbruk. Tilsvarende dem man finner på Oksenøya skole, med fastmontert stålnett.

Forslag til plassering: Betongunderlaget og plassering inntil gressplen slik at måkebilten kan passere hvis den kjører gjennom der.

Styrets innstilling

Styret er nøytrale til forslaget og vil la årsmøtet avgjøre dette.

5 av 43



Forslag til vedtak

Anskaffe utendørs bordtennisbord som oppføres på fellesområdet

Vedlegg

2. Screenshot_2025-02-26-07-07-54-49_3d9111e2d3171bf4882369f490c087b4.jpg

Sak 7

Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er per i dag ikke tilstrekkelig plass til å parkere sykler, noe som fører til utfordringer for beboerne. En utvidelse av sykkelparkeringskapasiteten vil bidra til å dekke behovet og sikre bedre organisering.

Forslag til tiltak:

1. Styret undersøker muligheten for å kjøpe eller etablere flere sykkelparkeringsplasser.
2. Styret innhenter tilbud fra leverandører for oppgradering eller nyanskaffelse av sykkelparkering.
3. Styret utarbeider retningslinjer for bruken av sykkelparkering for å sikre at plassene fordeles rettferdig og brukes hensiktsmessig.

Kostnadsramme:

Styret bes om å utrede kostnadsrammen og presentere dette på et senere møte eller innenfor fastsatt budsjett.

Styrets innstilling

Informasjon i forhold areal for sykkelparkering

Dersom sykkelparkeringen utvides på et areal som i dag er sykkelparkering, trengs ikke et årsmøtevedtak på dette. Dersom det er endring av et areal til noe nytt (for eksempel gressplen/lekeplass til sykkelparkering) så krever det 2/3 flertall på årsmøtet. I noen tilfeller omregulering.

Informasjon om tidligere utredning av økt sykkelparkering i garasjeanlegget:

Styret har tidligere utredet mulighet for økt sykkelparkering i garasjeanlegget. Utredningen viste at det ikke var plass til nye opphengte sykkelstativ, da dette ville forhindre tilstrekkelig svingradius inn og ut av plassene i henhold til regelverket. I garasjeanlegget er derfor eneste alternativ å kjøpe parkeringsplass. På felles uteområde er det flere sykkelstativ med ledig kapasitet.



Styrets innstilling

Tiltaket har en kostnadsramme på kr. 350.000 som ikke er innenfor rammen til foreslått budsjett. Om årsmøtet vedtar forslaget, må styret derfor komme tilbake til finansingsmetode, eventuelt som kapitalinnhenting eller tilsvarende.

Ved gjennomføring av blant annet rød tråd aksjon, observerer styret at blant annet fravokste sykler langtidslagres og opptar plass i felles sykkelstativer.

Styret foreslår å utrede alternative metoder for å forhindre lagring av sykler som ikke er i bruk benytter de felles sykkelparkeringene til dette. Utredningen skal ha som mål å sikre at det kun er sykler i bruk som for eksempel årlig er merket og sikre at sykler som ikke er bruk kan fjernes, for eksempel under rød tråd aksjon i forbindelse med dugnaden.

Styret kan innenfor sine fullmakter iverksette slike tiltak og i tilfelle oppdatere Husordensregelen i forhold til dette.

Forslag til vedtak 1

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede og gjennomføre tiltak for å øke kapasiteten for sykkelparkering innenfor en ramme på kr 350.000

Forslag til vedtak 2

Styret utarbeider retningslinjer for å unngå langtidslagring av sykler som ikke er i jevnlig bruk.

Sak 8

Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea

Forslag fremmet av:

Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

For å møte behovet for ekstra lagringsplass for beboerne, foreslås det at styret undersøker muligheten for å bygge kaldboder på fellesarealene. Dette vil bidra til bedre utnyttelse av arealet og dekke et praktisk behov blant beboerne.

Forslag til tiltak:

- 1.[]Styret bes om å undersøke muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert reguleringsmessige og juridiske forhold.
- 2.[]Styret innhenter tilbud og vurderer økonomiske rammer for prosjektet.
- 3.[]Styret utarbeider et forslag til løsning, inkludert eventuell plassering og finansiering, som legges fram for godkjenning på neste årsmøte.



Styrets innstilling

Da ikke alle beboere har behov for kaldbod, anbefaler styret at tiltaket utredes av de beboere som har behov for kaldbod.

Forslag til vedtak 1

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å utrede muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert kostnader, finansieringsmuligheter og eventuelle nødvendige tillatelser.

Forslag til vedtak 2

Beboere som har interesse og behov for kaldbod samarbeider om å utrede og fremme et helhetlig forslag for årsmøtet .

Sak 9

Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader

Forslag fremmet av:

Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Det er konkludert at styret har økt felleskostnadene for alle seksjonseiere med 17 %, unntatt for rekkehusene, som kun har fått en økning på 10 %. Dette er i henhold til årsregnskapet en feilfordeling og bryter med prinsippet om solidarisk kostnadsdeling. Feilfordelingen har ført til at rekkehusene har betalt mindre enn de burde, mens øvrige seksjonseiere har tatt en uforholdsmessig stor andel av økningen.

Å sikre en rettferdig fordeling av felleskostnader er avgjørende for å ivareta solidariteten og likheten mellom sameiets eiere. Feilfordelingen som har oppstått, må rettes opp slik at alle seksjonseiere betaler sin rettmessige andel av fellesutgiftene. Videre vil en ekstra kompensasjon fra rekkehusene bidra til å rette opp skjevfordelingen og balansere regnskapet for sameiet.

Styrets innstilling

Styrets oppdatering av fakta i forhold til fordeling av felleskostnader

Sameiet består av 125 seksjoner, fordelt på følgende avdelinger: Blokk leiligheter: 84, Næringsseksjon: 1, Rekkehusleiligheter 2+2: 28, Rekkehusenheter: 9, samt Garasjeanlegg: 151 parkeringsplasser (Næringsseksjon garasje - eget sameie).

Det er innenfor styrets fullmakter å justere felleskostnadene slik at disse dekker sameiets utgifter. Så langt det er mulig skal felleskostnadene fordeles mellom de ulike avdelingen i sameiet. Der felleskostnader ikke er fastsatt i vedtektene, kan fordeling skje på den/de avdelinger som forårsaker kostnaden.

Styret har informert interesserte, også forslagsstiller, i høst om at justering av felleskostnader vil skje når Regnskap for 2024 og egenkapital pr. 31.12 totalt og pr. avdelingen er klart. Begrunnelsen var å endre felleskostnadene på et sikkert grunnlag og endre bidraget riktigere mot Egenkapitalen. Når regnskap er klart



kan endringer av felleskostnader vurderes og effektueres 2-3 måneder etter at OBOS gis beskjed, dvs. tidligst fra juli 2025.

Styrets innstilling

I dag har ikke alle avdelinger likviditet, noen av avdelingene har hatt et negativt driftsresultat over tid. Styret har som mål at alle avdelinger får en jevn likviditet.

Styrets ansvar er å sørge for at alle avdelinger har en tilstrekkelig og god likviditet til å dekke sine driftskostnader. Regnskap for 2024 vil danne grunnlaget for styrets justering av felleskostnadene for å sikre en korrekt fordeling av driftskostnadene.

Forslag til vedtak 1

Forslag til vedtak:

1. Fra og med 01.05.2025, skal felleskostnadene for alle seksjonseiere justeres slik at alle betaler den samme prosentvise økningen på 17 %, inkludert rekkehusene i Solgangsbrisen.
2. Rekkehusene skal pålegges en ekstra innbetaling som kompensasjon for den perioden de har betalt lavere felleskostnader enn øvrige seksjonseiere. Beløpet fastsettes basert på den differansen som er oppstått i perioden fra innføringen av økningen frem til justeringen trer i kraft.
3. Styret skal revidere fordelingen av felleskostnader og sikre at fremtidige endringer i kostnadsfordeling skjer rettferdig og i henhold til sameiets vedtekter og lovverk.

Forslag til vedtak 2

Styret vurderer, beregner og justerer felleskostnader ut fra regnskapet for 2024 og effektuerer deretter nødvendige endringer.

Sak 10

Innsyn i regnskap og budsjett

Forslag fremmet av:

Jan Andre Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har kontaktet styret flere ganger med spørsmål om innsyn i utgifter note 8 i regnskapet og budsjettet, posten for drift og vedlikehold som er en rund sum på kr. 1 200 000,-

Så langt har vi ikke fått noen informasjon om note 8 (ref. årsmøteinnkalling 2024) kun henvisninger om regelverk.

Styret ønsker ikke å gi informasjon om kontrakter og økonomi.

Styret sier de kun kan gi ut slik informasjon til sameieren dersom det har å gjøre med sameiers seksjon.

Hvordan skal man tolke hva sameierne faktisk eier?



Har vi ikke en "aksje" i alle deler av sameiet, både garasjen, VVS, heis og alt annet, og dermed har rett til denne informasjonen?

Hvorfor skal bare styret ha denne informasjonen?

Vi ønsker at note 8 (drift og vedlikehold) ikke kun gjelder regnskap for året som var, men også budsjettet for 2025.

Styret bør etter beste evne informere sameierne om regnskap 2024 og budsjett 2025.

Vi kan ta eksempelet med ny heisavtale som styret skriver på Vibbo vil kutte årskostnaden "vesentlig". Hva er grunnen til hemmeligholdelse og at styret ikke vil si beløpet som blir spart?

Med en rund sum i budsjett for all drift og vedlikehold får sameierne aldri vite hva som har blitt spart.

Vi ønsker at drift og vedlikeholdsposten blir delt opp i budsjettet for hvert enkelt område, slik det står i note 8. Vi ønsker at note 8 ikke bare viser regnskap for drift og vedlikehold i en totalsum, men viser hva som er faste utgifter og hva som er reparasjoner eller ekstra kostnader utenom de faste utgiftene. Altså splitte summen i to deler for hvert enkelt område.

Til info legger vi ved kopi av hva advokater uttaler:

"Etter aksjeloven har hver aksjonær rett til å kreve at styret og daglig leder utgir opplysninger om selskapets forhold, herunder årsregnskap og årsberetning. Regelen gir samtidig aksjonærene rett til innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling. Styret bør derfor i sin streben etter god lagledning være så åpne som praktisk mulig overfor andelseierne, og legge til rette for kommunikasjon både på og utenfor generalforsamlingen.

Hensynet til god lagledning sammenholdt med reelle hensyn, taler således for at andelseiere bør kunne kreve innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av lagets økonomiske stilling, herunder bilag som omhandler fellesutgifter."

Styrets innstilling

Informasjon om styrets fullmakter i forhold til forslagsstillers behov for innsyn

For å forsikre oss om at styret handler riktig og følger lover som styret har ansvar for, har styret bedt OBOS om å kontrollere at svaret under er korrekt.

Styret har fullmakt fra sameiermøtet til å forvalte sameiets midler og inngå avtaler med leverandører. Den enkelte seksjonseier har ikke rett til løpende innsyn i styrets forvaltning, herunder avtaler eller kontrakter, fakturaer, protokoller eller lignende, med mindre det gjelder forhold som direkte angår vedkommende egen seksjon.

Dette prinsippet er forankret i selskapsrettslige regler og rettspraksis. En dom i rettssystemet har presisert at forvaltningen av et selskap ligger under styret, og at aksjonærer eller seksjonseiere utøver sin myndighet gjennom generalforsamlingen. Innsynsretten er derfor begrenset til informasjon som fremlegges på årsmøtet, hvor styret kan gi nødvendige opplysninger om regnskap og sameiets økonomiske situasjon.

Alle spørsmål knyttet til regnskap og økonomi er varmt velkomne til å tas opp på årsmøtet. Styret kommer til å svare på spørsmål innenfor de rammer som gjelder for sameiets forvaltning.



Forslag til vedtak 1

Styret skal alltid kunne vise regnskap, kontrakter og utgifter til sameiere som ønsker dette, så sant det ikke bryter med personvernsregler.

Styret må kunne dokumentere og rettfærdiggjøre utgifter som de påfører sameierne.

Forslag til vedtak:

Styret må legge frem både regnskap og budsjett på en slik måte at sameierne kan få innsyn i hvilke faste utgifter sameiet har for bygninger, garasjeanlegg, heisanlegg, ventilasjon, vann og avløp, elektro, utvendig anlegg, brannsikring osv.

Forslag til vedtak 2

Styret mener de forvalter sameiets midler på en god måte slik de gjør det i dag, og ber om årsmøtets tillit til også i fremtiden å forvalte sameiets midler, og inngå avtaler med leverandører. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker innsyn i forhold som direkte angår vedkommendes seksjon, eller har generelle spørsmål til regnskapet i løpet av året, er styret selvfølgelig åpne for å svare ut dette.

Sak 11

Teknisk gruppe

Forslag fremmet av:

Gunnel Ester Arntsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at sameiet oppretter en "teknisk gruppe" der personer med ulik teknisk/praktisk kompetanse kan sitte sammen og gi hjelp til styret i diverse saker.

Teknisk gruppe må ha en leder som kommuniserer med styreleder.

Det finnes sikkert mye kompetanse innenfor sameiet, og den burde vi benytte til det beste for alle beboere.

Eksempler på hva teknisk gruppe kan hjelpe styret med er:

Kontraktsinngåelser

Faktura kontroll (hvilke rutiner finnes i dag?)

Vedlikehold bygninger

Elektro/automasjon

VVS

Heis

Drenering

Første kontakt er alltid styret.

Styret kan da kontakte teknisk gruppe for bistand. Gruppen kan se på saken, undersøke, komme med råd.



Styret tar en beslutning, og kan gi fullmakt til teknisk gruppe om å kontakte et valgt firma som iverksetter.

Dette vil avlaste styret i mange sammenhenger.

Med utgangspunkt i at teknisk gruppe består av 4 personer, kan de få et honorar på ca. kr. 90.000,- per. år.

Dette trekkes fra styrehonoraret.

Leder av teknisk gruppe vil motta kr. 30.000,-, øvrige kr. 20.000,-.

Honorar til styret minker tilsvarende, slik at utgiftene for sameiet ikke øker.

Styrets innstilling

Det ligger innenfor styrets ansvarsområder å inngå kontrakter med leverandører, kontrollere fakturaer og sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres. Det er kun styret som kan inngå avtaler og godkjenne fakturaer. Ved behov for spesialkompetanse innhenter styret dette fra rådgiver/Obos Prosjekt.

Styret har ikke behov for den avlastning som forslaget innebærer og anbefaler på det sterkeste at årsmøtet IKKE oppnevner «teknisk gruppe» for løsning av styrets oppgaver.

Vi i styret er glade for å høre at det er flere som er engasjerte i sameiet og ønsker å delta i styret. Derfor oppfordrer vi alle beboere som har spisskompetanse innenfor felt som de mener er gunstig for sameiet, til å søke om å bli med i styret i stedet for en teknisk gruppe.

Forslag til vedtak 1

Sameiet oppretter en "teknisk gruppe" til støtte for styret.

Teknisk gruppe får en del av styrehonoraret for sitt arbeid, kr. 90.000,- per. år.

Årsmøtet velger en frivillig person som oppretter teknisk gruppe.

Leder av gruppen velges senere av gruppemedlemmene.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet oppnevner IKKE "teknisk gruppe" for å løse styrets oppgaver.

Sak 12

leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

Forslag fremmet av:

Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1.[]Bakgrunn

I den siste tiden har styret vist manglende kompetanse og erfaring innenfor viktig styrearbeid. Dette har skapt usikkerhet rundt forvaltningen av sameiets interesser.

2.[]Formål



For å sikre en profesjonell og forsvarlig drift av sameiet, foreslås det å leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

3. Økonomisk ramme

Sameiet har per i dag et budsjett på kr 260 000 til lønnskostnader. Det vurderes at dette beløpet kan dekke utgiftene knyttet til innleie av en ekstern styreleder.

Styrets innstilling

En ekstern styreleder kan ofte være en god løsning der det er konflikter i styret, eller i sameiet. Ulempen med en ekstern styreleder er at denne personen ikke kjenner sameiet på samme måte som en beboer gjør. I tillegg vil en beboer være mer "hands on" enn en ekstern styreleder, ettersom beboeren bor i sameiet. Det vil fortsatt være behov for styremedlemmer til å sørge for forsvarlig drift av sameiet. Styret opplever per i dag ikke noen interne konflikter og ser derfor ikke et umiddelbart behov for en ekstern styreleder.

Forslaget innebærer at styret skal innhente tilbud fra én eller flere aktører, som skal legges frem for et ekstraordinært årsmøte. Styret skal også legge frem en anbefaling for årsmøtet. Dersom dette blir vedtatt vil styret som velges på årets årsmøte kun sitte frem til ekstraordinært årsmøte, dersom dette møtet vedtar å gå for en ekstern styreleder.

Forslaget bygger på en påstand om at styret er uprofesjonelt uten å utdype hva dette innebærer eller gi eksempler på konkrete feil eller mangler.

Sittende styre mener vi utøver vårt ansvar på en profesjonell og kompetent måte i tråd med gjeldende lover, vedtektene og god forvaltningspraksis. Styret arbeider strukturert med økonomistyring, vedlikehold og kommunikasjon med beboerne for å sikre en forsvarlig og bærekraftig drift av sameiet. Beslutninger fattes på grunnlag av fakta og i samarbeid med relevante fagpersoner der det er nødvendig.

Styrets medlemmer har en klar rollefordeling, og styret som helhet er opptatt av ansvarlighet, habilitet og fellesskapets beste.

Styret oppfatter forslaget som en mistillit til sittende styre, og anbefaler at forslaget avvises da en profesjonell styreleder ikke kan løse alle styrets oppgaver. Sameiets vedtekter fastsetter at sameiet skal ha et styre. Det er etablert praksis at styret honoreres.

Styret anbefaler ikke forslaget, da kostnad til ekstern styreleder vil innebære at felleskostnadene øker. Styret har forespurt aktører som anslår kostnad for en ekstern styreleder til mellom kr. 200.000 - 300.000 inkl.mva. I tillegg tilkommer utgifter til styrehonorar.

Styret oppfordrer heller at beboere melder sin interesse til styret.



Forslag til vedtak 1

Beslutning

- Styret pålegges å innhente tilbud fra én eller flere aktuelle kandidater/firmaer som tilbyr profesjonell styreleder-tjeneste.
- Styret fremlegger deretter anbefaling og kostnadsoverslag for sameiet, enten på årsmøtet eller et ekstraordinært sameiemøte.
- Endelig avtale om innleie av profesjonell styreleder må godkjennes av sameiemøtet med nødvendig flertall i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises da en profesjonell styreleder alene ikke kan løse alle styrets oppgaver. I tillegg fører kostnad til en profesjonell styreleder til økte felleskostnader.

Sak 13

Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

Forslag fremmet av:

Anders Benjamin Szacinski

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avklaring av uklarheter:

Det var uklart hvordan vedtaket skulle tolkes frem til det ekstraordinære årsmøtet, der det ble tydelig at det var ulike tolkninger blant beboerne. Dette vedtaket presiserer derfor at rekkehusene kun har rett til å bruke den disponerte utnyttelsesgraden til prosjektering, og at ingen endelig overføring eller utnyttelse av arealet er godkjent før en ny avstemning finner sted. Ethvert slikt vedtak må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Styrets innstilling

Styret har innhentet advokatbistand. Advokatens oppsummering er som følger:

«... Styret kan ikke avvise forslagsstillers vedtaksforslag, men det er gode holdepunkter for å mene at forslagsstiller tar feil når han hevder at Seksjonseierne ikke ble gitt noen reelle rettigheter ved vedtaket fra 2022:

- Ordlyden i vedtaket fra 2022, sammenholdt med saksfremstillingen til forslaget om dette, etablerer klare rettigheter for Seksjonseierne.

- Et vedtak om rett til kun å prosjektere gir ingen mening.

Dersom forslagsstiller foreslår en omgjøring av vedtaket fra 2022, må også dette behandles. Det vil imidlertid være god grunn til å mene at et slikt eventuelt omgjøringsvedtak vil innebære en urettmessig tilbaketrekning av sameiets avtalerettslige forpliktelse overfor Seksjonseierne. En slik tilbaketrekning har sameiet ikke anledning til å gjøre, og vil under enhver omstendighet innebære et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne.



Styret bør være tydelige overfor årsmøtet på at eventuelle vedtak i tråd med det ovennevnte, vil kunne lede sameiet inn i rettslige prosesser med betydelig prosessrisiko.»

Se for øvrig vedlagte Advokatbrev.

Årsmøtet anbefales IKKE å støtte forslaget da dette vil kunne lede sameiet inn i ressurskrevende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko.

Forslag til vedtak 1

Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:

Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtevedtaket fra 2022 endres ikke, da en endring vil kunne medføre et erstatningsansvar for sameiet. Dette kan resultere i omfattende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko for sameiet.

Vedlegg

3. Advokatbrev vedrørende presiseringsforslag.pdf

Sak 14

Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Husordensregler for balkonger og terrasser: IDAG

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørring av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverk.

4.3 Beboere og gjester må ta hensyn til nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting.

4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmaterieell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller som endrer det visuelle fremstillingen av bygningen.

4.6 Beising, bruk av olje eller flislegging av gulv på terrasser/balkonger skal utføres i en gråtonet farge.



Styret foreslår å legge til et punkt ekstra på Husordensregler, under punkt 4. Balkonger og terrasser, for å tillrettelegge for de som ønsker innsynsskjerming.

Forslag

4.7 Innsynsskjerming.

Balkongskjerming skal være hvit eller lys gråtonet farge og skal ikke være til sjenanse for naboer. Den skal monteres på innsiden og ikke gå høyere enn rekkverket. Den skal kunne fjernes uten synlige skader.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt punkt 4.7 i husordensreglene: Innsynsskjerming. Balkongskjerming skal være hvit eller lys gråtonet farge og skal ikke være til sjenanse for naboer. Den skal monteres på innsiden og ikke gå høyere enn rekkverket. Den skal kunne fjernes uten synlige skader.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 1 styremedlem for to år
- 1 styremedlem for ett år
- 1 varamedlem for ett år
- 2 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Kandidater er listet opp i alfabetisk rekkefølge

Innstilling

Styret foreslår at de som velges, har erfaring fra tidligere styrearbeid i Hagebyen 2, for å sikre videreføring av den opparbeidede kompetansen og kontinuitet i arbeidet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Szacinski

Anders Szacinski er en erfaren leder og prosjektleder med over 20 års fartstid fra komplekse og tverrfaglige prosjekter i energi- og samferdselssektoren. Han har hatt nøkkelroller i både nasjonale og internasjonale prosjekter, blant annet som prosjektleder for ERTMS-prosjekter på Gjøvikbanen, Østfoldbanen og i Asker, samt utbyggingen av Tønsberg stasjon (UNB15). Anders har også bred erfaring fra olje- og gassindustrien, hvor han har ledet store EPCI-prosjekter for GE Oil & Gas og Baker Hughes, inkludert prestisjeprosjektene Ichthys og OCTP Ghana.

Som prosjektdirektør i Hymatek (nå Aker Solutions) har han ledet et team på over 30 ingeniører, med ansvar for leveranse av reguleringsystemer og automasjon til fornybarsektoren. Han har solid bakgrunn innen forretningsutvikling og prosjektledelse fra tilbud til ferdigstilling, og har i tillegg styrekompetanse gjennom



styreverv i teknologiselskap.

Anders har utdanning innen robotikk og produksjonsteknikk, og har gjennomført lederkurs og videreutdanning ved GE Crotonville, Stanford og Copenhagen Business School, med fokus på strategi, organisasjonsanalyse og implementering. Han kombinerer teknisk innsikt med sterk forretningsforståelse og operasjonell gjennomføringsevne – en trygg og målrettet lederressurs i krevende prosjekter og styreverv.

- **Susan Berentsen**

Har vært en del av sameiet siden 2015 og har hatt to perioder i styret, noe som har gitt en god forståelse for sameiets utfordringer og muligheter. Med et sterkt fokus på en positiv utvikling av sameiet, ønsker hun å bidra til å styrke fellesskapet og trivselen for beboerne.

Som styreleder vil hun prioritere god forvaltning og effektiv drift av sameiet, med spesiell vekt på god økonomistyring. Hun er motivert av muligheten til å lede et styre med variert og bred sammensatt kompetanse, til beste for fellesskapet.

Hun brenner for å skape et godt bomiljø der beboerne føler seg rettferdig og korrekt behandlet, og der styret jobber strukturert og forutsigbart. Er kjent for å være en tydelig prosjektleder, som gjennom strategisk ledelse, er flink til å utvikle løsninger som gagnar fellesskapets beste. Hun har erfaring fra å koordinere utfordrende og komplekse oppdrag som forutsetter samarbeid mellom ulike aktører på tvers av ansvarsområder og forvaltningsnivåer, og er en erfaren rådgiver i forhold til forslag til politiske saker.

Med mange års erfaring fra ulike kommunale sektorer har hun opparbeidet bred kompetanse innen utredning, økonomistyring og rådgivning. I dag jobber hun som spesialrådgiver i fagteamet Organisasjon, styring og utvikling i Bærum kommune. I tillegg har hun bred erfaring fra frivillige organisasjoner innen idrett og kultur.

Ved siden av jobben er hun aktivt engasjert i styrearbeid i Hurum Kunstlag og er rådsmedlem i Bærum Seilforening. Tidligere har hun også vært leder av Oslo Volleyballkrets. Hun har utdanning innen økonomi, organisasjon og ledelse (Diplomøkonom BI) samt mellomfag i idrett fra Norges Idrettshøgskole (NIH).

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- **Hans Nicklas Joakim Krantz**

Nicklas Krantz har vært medlem av styret siden Hagebyen 2 boligsameie ble etablert i 2014, og har opparbeidet seg solid kunnskap om både bygningsmassen og de tekniske anleggene. Han har vært en sentral bidragsyter i flere gjennomførte prosjekter, blant annet overtakelse og reklamasjonsarbeid av felles anlegg, betongrehabilitering, utskiftning av lysarmaturer i garasjen, oppgradering av varmesentralen, el-sjekk av sameiets elektroinstallasjoner og gjennomføring av et større malingsprosjekt. Nicklas har også ledet arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med ekstern rådgiver. I tillegg har han forhandlet fram en rekke avtaler med leverandører og hatt ansvar for opplæring av nye styremedlemmer i sameiets tekniske anlegg.

Til daglig jobber Nicklas som utbyggingssjef i Bærum kommune, med ansvar for planlegging og gjennomføring av kommunal infrastruktur som veier, bygater, vann og avløp, overvannshåndtering og avfallssug, samt utbyggingssavtaler mellom private og offentlige aktører.

Nicklas har over 20 års erfaring fra både offentlig og privat sektor, i Norge og internasjonalt. Han har ledet store team av ingeniører og prosjektledere ansvarlige for komplekse infrastrukturprosjekter, og har hatt roller som ingeniør, prosjektleder, byggeleder og anleggsleder innen bygg og anlegg, olje og gass, samt



gruveindustri. Han har bred erfaring med teknisk krevende prosjekter, og har hatt totalansvar for økonomi, kvalitet og fremdrift.

Han er utdannet marineingeniør, har fagbrev som elektriker, og er sertifisert innen prosjektledelse, blant annet med Prince2-sertifisering innen både prosjekt- og programledelse

- **Jan Andre Johansen**

Har lang styreverfaring, god allmennkunnskap

- **Karine Odner**

Karine har bodd i sameiet siden 2014 og hatt ulike styreverv siden 2015, hvorav to år som styreleder. Hun ønsker å bidra til kontinuitet i styrets arbeid og benytte neste periode til kunnskapsoverføring, slik at erfaring og kompetanse videreføres. Gjennom lang erfaring fra styrearbeid har hun opparbeidet god innsikt i sameiets drift og utvikling. Hun er strukturert og løsningsorientert, med fokus på effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet til fellesskapets beste, og et ønske om å styrke trivsel og skape et godt bomiljø der alle føler seg ivaretatt.

Til daglig arbeider hun som spesialsykepleier i et tverrfaglig team i Bydel Nordre Aker i Oslo, med fokus på rådgivning og informasjonsarbeid. Hun har spesielt ansvar for planlegging og organisering av bydelens Pårørendeskole for pårørende til personer med demens, og leder samtalegrupper. Hun har lang og variert erfaring fra både kommune- og spesialisthelsetjenesten.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Hans Nicklas Joakim Krantz**

Nicklas Krantz har vært medlem av styret siden Hagebyen 2 boligsameie ble etablert i 2014, og har opparbeidet seg solid kunnskap om både bygningsmassen og de tekniske anleggene. Han har vært en sentral bidragsyter i flere gjennomførte prosjekter, blant annet overtakelse og reklamasjonsarbeid av felles anlegg, betongrehabilitering, utskiftning av lysarmaturer i garasjen, oppgradering av varmesentralen, el-sjekk av sameiets elektroinstallasjoner og gjennomføring av et større malingsprosjekt. Nicklas har også ledet arbeidet med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan i samarbeid med eksterne rådgivere. I tillegg har han forhandlet fram en rekke avtaler med leverandører og hatt ansvar for opplæring av nye styremedlemmer i sameiets tekniske anlegg.

Til daglig jobber Nicklas som utbyggingssjef i Bærum kommune, med ansvar for planlegging og gjennomføring av kommunal infrastruktur som veier, bygater, vann og avløp, overvannshåndtering og avfallssug, samt utbyggingsavtaler mellom private og offentlige aktører.

Nicklas har over 20 års erfaring fra både offentlig og privat sektor, i Norge og internasjonalt. Han har ledet store team av ingeniører og prosjektledere ansvarlige for komplekse infrastrukturprosjekter, og har hatt roller som ingeniør, prosjektleder, byggeleder og anleggsleder innen bygg og anlegg, olje og gass, samt gruveindustri. Han har bred erfaring med teknisk krevende prosjekter, og har hatt totalansvar for økonomi, kvalitet og fremdrift.

Han er utdannet marineingeniør, har fagbrev som elektriker, og er sertifisert innen prosjektledelse, blant annet med Prince2-sertifisering innen både prosjekt- og programledelse

- **Karine Odner**

Karine har bodd i sameiet siden 2014 og hatt ulike styreverv siden 2015, hvorav to år som styreleder. Hun ønsker å bidra til kontinuitet i styrets arbeid og benytte neste periode til kunnskapsoverføring, slik at erfaring og kompetanse videreføres. Gjennom lang erfaring fra styrearbeid har hun opparbeidet god innsikt



i sameiets drift og utvikling. Hun er strukturert og løsningsorientert, med fokus på effektiv og forutsigbar forvaltning av sameiet til fellesskapets beste, og et ønske om å styrke trivsel og skape et godt bomiljø der alle føler seg ivaretatt.

Til daglig arbeider hun som spesialsykepleier i et tverrfaglig team i Bydel Nordre Aker i Oslo, med fokus på rådgivning og informasjonsarbeid. Hun har spesielt ansvar for planlegging og organisering av bydelens Pårørendeskole for pårørende til personer med demens, og leder samtalegrupper. Hun har lang og variert erfaring fra både kommune- og spesialisthelsetjenesten.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Wist Amdal

Er 41 år og har bodd i Solgangsbrisen 3 siden 2019. Han har samboer og to barn. Til daglig jobber han som overingeniør i Det Norske Veritas med kvalitetssikring av undersjøiske rørledninger.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 har i løpet av 2024 hatt et aktivt og målrettet arbeid for å ivareta sameiets interesser og eiendom. Totalt ble det avholdt 11 styremøter gjennom året, hvor det ble diskutert og tatt beslutninger om drift, vedlikehold og forbedringer av sameiet.

Fokus på drift og vedlikehold.

Styret har hatt spesielt fokus på den ordinære driften og vedlikeholdet av sameiet, som omfatter alt fra daglig drift, økonomistyring, til vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg. Der det har vært hensiktsmessig, har styret brukt egen kompetanse til å løse utfordringer, men har også engasjert fagfolk når det har vært nødvendig.

Kommunikasjon og henvendelser

Styret har hatt kontinuerlig dialog med seksjonseiere, leietakere, leverandører og andre aktører. De fleste henvendelsene har kommet via e-post eller gjennom Vibbo, men også SMS og telefon har blitt benyttet. Styret har organisert en rullerende mailvakt. Beboere oppfordres til å sjekke Vibbo for informasjon før de kontakter styret. Det har vært en økning i antall e-poster fra noen få seksjonseiere, og det er viktig at kommunikasjonen skjer på en strukturert måte for å unngå unødvendige henvendelser.

Ekstraordinært årsmøte

Styret presiserer at det var seksjonseiere, og ikke styret, som fremmet kravet om et ekstraordinært årsmøte. Styret har kun fulgt prosedyren om krav til ekstraordinært årsmøte i henhold til vedtektenes §8 om sameiemøter som åpner for at når én eller flere sameiere, som til sammen har minst en tidel av stemmene, kan fremsette skriftlig krav om at et (ekstraordinært) årsmøte avholdes. Seksjonseiere framsatte skriftlig krav med tilstrekkelig antall stemmer og oppga samtidig hvilken sak de ønsket behandlet. Det var da styrets oppgave å gjennomføre dette.

Tiltak for vedlikehold og forbedringer

I 2024 ble flere viktige tiltak gjennomført for å forbedre sameiet. For å forhindre påkjørsel av garasjeportene er det montert varsellamper, dette og kameraovervåking har allerede bidratt til lavere kostnader for påkjørte porter. Etter erfaringer fra vannlekkasje i garasjeanlegget i mai, har styret som skadeforebyggende tiltak kjøpt inn en lenspumpe for utpumping av vann (nullpumpe). Denne kan brukes til mindre vannlekkasjer. Dette sparte sameiet for egenandel på kr 10.000 ved at styret selv håndterte dette.

Uteområdet har fått et betydelig løft, med påfyll av sand og nedklipping av skråninger. Maling av trepanel på blokkene og 2+2 leiligheter, benker og bord, ble gjennomført som en del av et større malingsprosjekt. Beboere på bakkeplan bidro blant annet med beising av levegger.

Bærum kommune har byttet alle de gamle lokkene på avfallssugene med nye uten lås for å bedre funksjonaliteten.

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført med godt oppmøte, og i forkant ble sykler og andre ubrukte gjenstander merket for fjerning som del av en «rød tråd»-aksjon.

I starten av året ble en «Grønt-gruppe» etablert. Gruppen består av 5 engasjerte beboere som arbeider for å bedre sameiets grøntområder, og fremme et hyggeligere utemiljø, og har allerede hatt en positiv effekt på miljøet.

Julegrantenning ble gjennomført i tradisjonens tro, med nisse og utdeling av poser til barna.



Næringsseksjon

Styret er fornøyd med at næringsseksjonens eier har fulgt styrets anbefaling om å ikke inngå avtale om enda et nytt serveringssted. Leieavtale er inngått med en moderne klinikk med tverrfaglig samarbeid mellom ulike helse- og velværeprofesjoner.

HMS-arbeid og vedlikeholdsavtaler

Styret har gjennomført en HMS-runde på sameiets fellesarealer og minner beboerne om at rømningsveier skal holdes frie. Det er også viktig at det kun oppbevares bilrelaterte og ikke-brennbar ting i garasjen. Videre har avtalen med Rentokil for maurbekjempelse blitt benyttet for enkelte beboere som hadde maurutfordringer på grunnplan.

I 2024 ble en samlet avtale om vaktmester, renhold og matteservice signert, og etter gjennomførte anbudsrunder ble avtaler for vintertjenester, gartnerarbeid, heisvedlikehold og forsikringer inngått tidlig i 2025. Dette har resultert i bedre betingelser for sameiet.

Oppgangshjelper

For å avlaste styret er oppgangsansvarlig oppnevnt for å koordinere og løse enklere oppgaver knyttet til HMS, orden/ryddighet, ventilasjon. Det er blant annet gitt opplæring i å restarte ventilasjonsanlegget til de ansvarlige i blokkene.

Energiltak

For å undersøke mulige energibesparelser deltar sameiet i en studie som utføres av Multiconsult for Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Studien vil bruke energidata fra sameiets felles oppvarmingsanlegg.

Sameiets vedlikeholdsplan

Sameiets vedlikeholdsplan er nå overført til OBOS sin nye Vedlikeholds- og bærekraftsmodul. Dette gir bedre dokumentasjon og en framtidig oversikt over historikken for gjennomførte vedlikeholdstiltak, bygningens tilstand og planlagte tiltak. For eksempel dokumenteres malingsprosjektet i systemet, og fremtidige vedlikeholdsbehov planlegges og kan enkelt følges opp. Modulen gir styret et mer strukturert og effektivt verktøy for å ivareta vedlikeholdet og forvalte sameiets eiendom på en bærekraftig måte.

Oppgaver for neste styreperiode

For neste styreperiode bør muligheten for innkjøp av leker til større barn utredes og vurderes. Styret vil også fortsette arbeidet med ventilasjonsrens, som er planlagt for gjennomføring i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen og innspill fra flere eiere.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling, som ikke var budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak maleprosjektet, som ikke var budsjettet.

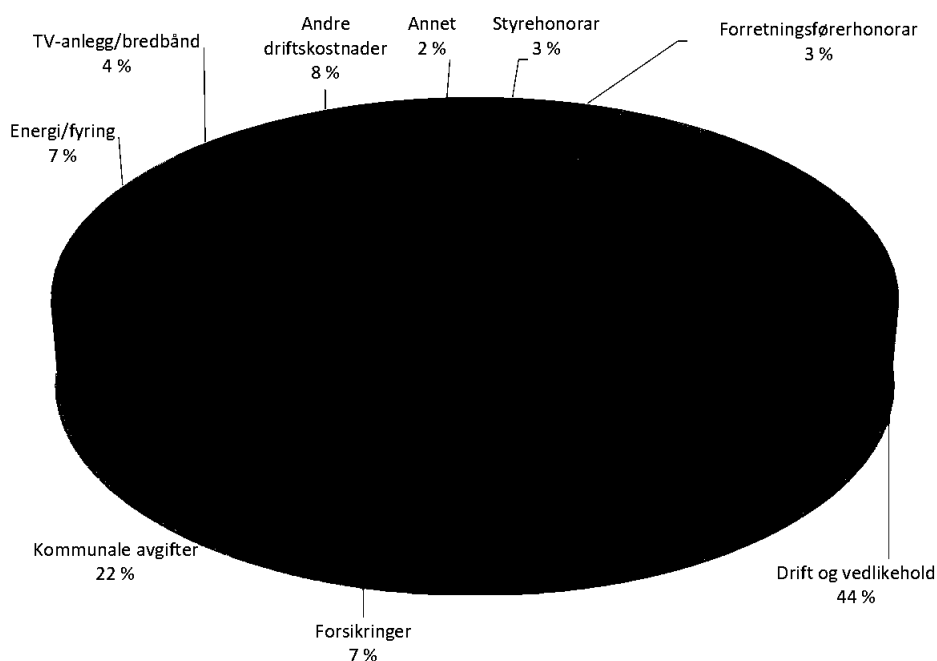
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.201.354,-.

Kostnadsdiagram





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene for rekkehusene og 17% økning for R2 og Blokk fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Penneo Dokumentnr: UHJOL-86EFS-LITOU-3EEFY-VMQLX-VJAKY



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 606 693	4 844 856	4 855 000	5 525 000
Ladeinntekter EL-bil		1 000	0	150 000	150 000
Andre inntekter	3	267 883	253 134	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 875 576	5 097 990	5 035 000	5 705 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-32 430	-32 430	-32 000
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-230 000	-253 000
Revisjonshonorar	6	-14 071	-16 039	-13 000	-13 520
Forretningsførerhonorar		-239 349	-227 619	-240 200	-252 000
Konsulenthonorar	7	-36 592	-16 551	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-3 209 158	-1 241 937	-1 120 000	-1 187 000
Forsikringer		-468 719	-424 576	-467 000	-563 000
Kommunale avgifter	9	-1 609 614	-1 440 195	-1 611 802	-1 864 302
Andre anlegg	10	-91 512	0	-79 220	-79 000
Energi/fyring	11	-493 426	-533 598	-637 000	-637 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 624	-249 709	-262 000	-272 000
Andre driftskostnader	12	-611 805	-615 032	-497 000	-513 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 297 711	-5 027 686	-5 269 652	-5 746 322
DRIFTSRESULTAT		-422 135	70 304	-234 652	-41 322
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	62 378	57 951	44 000	44 000
Finanskostnader		0	-62	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		62 378	57 889	44 000	44 000
ÅRSRESULTAT		-359 757	128 193	-190 652	2 678
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	128 193		
Fra opptjent egenkapital		-359 757	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 547	21 161
Forskuddsbetalte kostnader		5 499	5 252
Andre kortsiktige fordringer		0	1 977
Energiavregning		0	315 927
Driftskonto OBOS-banken		946 482	1 042 640
Driftskonto OBOS-banken II		1 002 312	460 127
Sparekonto OBOS-banken		62 796	515 531
SUM OMLØPSMIDLER		2 031 637	2 362 614
SUM EIENDELER		2 031 637	2 362 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 201 354	1 561 110
SUM EGENKAPITAL		1 201 354	1 561 110
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 585	250 610
Leverandørgjeld		494 468	550 894
Energiavregning	14	263 230	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		830 283	801 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 031 637	2 362 614
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

Karine Leegaard Odner /s/

Alma S. Myozotis Börebäck /s/

Hans N. Joakim Krantz /s/

Susan Kristine Berentsen /s/

Martin Eie Bjørvik /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader BL	2 502 792
Felleskostnader R2+2	1 068 648
Felleskostnader RE	485 676
Felleskostnader LO	94 596
TV/Internett BL	173 732
TV/Internett R2+2	56 784
TV/Internett RE	18 252
Garasje	453 474
Kapitalinnkalling	1 752 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 606 693

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	25 000
Elbil	184 519
Kapitalinnkalling	6 936
Parkering innbetalinger	9 308
Tilskudd	19 031
Viderefakturering	23 089
SUM ANDRE INNETEKTER	267 883

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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 2023/2024, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 14 707, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 071.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 650
Andre konsulenthonorarer	-2 942
SUM KONSULENTHONORAR	-36 592

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 181 556
Drift/vedlikehold VVS	-56 589
Drift/vedlikehold elektro	-28 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-215 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-253 193
Drift/vedlikehold brannsikring	-124 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-142 710
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 891
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 502
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 209 158

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 022 603
Renovasjonsavgift	-587 011
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 609 614

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Fornebu Driftsforening	-91 512
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-91 512

SUM ANDRE ANLEGG**-91 512****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-368 179
Andre fyringskostnader-fjernvarme	-125 247
SUM ENERGI / FYRING	-493 426

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-27 325
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 823
Datautstyr	-2 325
Annet driftsmateriale	-6 908
Vaktmestertjenester	-195 178
Brannalarm	-18 454
Renhold ved firmaer	-136 668
Snørydding	-132 007
Andre fremmede tjenester (Strex, domene, tredjepartsopplysninger mm)	-6 510
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 707
Kontingenter Fornebulandet Vel & Huseierne	-15 400
Bankgebyr	-4 585
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-15 916
Tap på fordringer	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-611 805

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	45 598
Renter bank	14 913
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 867
SUM FINANSINNEKTER	62 378

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-784 929
SUM INNTEKTER	-784 929

KOSTNADER

Administrasjon	68 453
Fjernvarme	453 247
SUM KOSTNADER	521 700

SUM ENERGIAVREGNING	-263 230
----------------------------	-----------------

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**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital Blokk 1.1.	23 844	
Resultat Blokk 31.12.	-310 658	
Opptjent egenkapital Blokk 31.12.		-286 814
Opptjent egenkapital Rekkehus 1.1.	42 940	
Resultat Rekkehus 31.12	-65 526	
Opptjent egenkapital Rekkehus 31.12.		-22 586
Opptjent egenkapital Lokale 1.1.	39 607	
Resultat Lokale 31.12	-17 354	
Opptjent egenkapital Lokale 31.12.		22 253
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 1.1.	418 986	
Resultat Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12	-197 446	
Opptjent egenkapital Rekkehus 2 + 2 bygninger 31.12.		221 540
Opptjent egenkapital Garasjer 1.1.	1 035 733	
Resultat Garasjer 31.12	231 227	
Opptjent egenkapital Garasjer 31.12.		1 266 960
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		1 201 354



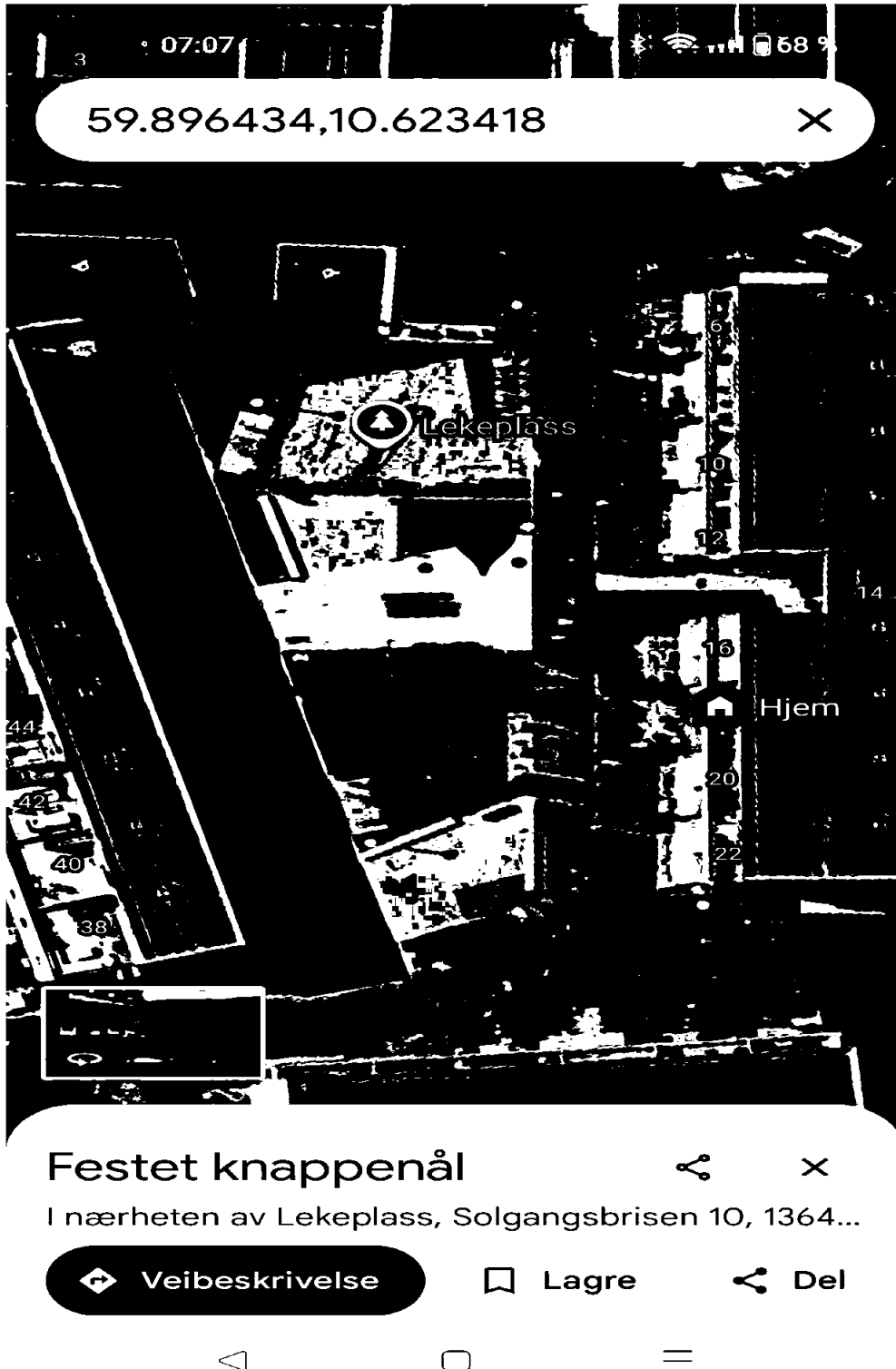
Avdelingsregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2

	RL 2+2	Blokk	Garasje	Næring	Rekkehus	Sum
DRIFTSINNEKTER:						
INNKR. FELLESKOSTN.	1 594 957	3 696 894	453 474	143 402	717 966	6 606 693
LADEPUNKT			1 000			1 000
ANDRE INNEKTER	71 438	136 660	25 000	6 465	28 319	267 883
SUM DRIFTSINNEKTER	1 666 395	3 833 554	479 474	149 867	746 285	6 875 576
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-9 248	-19 600		-927	-4 064	-33 840
STYREHONORAR	-65 592	-139 008		-6 576	-28 824	-240 000
REVISJONSHONORAR	-3 846	-8 150		-386	-1 690	-14 071
FORR.FØRERHONORAR	-65 414	-138 631		-6 558	-28 746	-239 349
KONSULENTHONORAR	-10 001	-21 194		-1 003	-4 395	-36 592
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-786 676	-1 809 895	-195 146	-71 737	-345 704	-3 209 158
FORSIKRINGER	-112 024	-237 406	-58 824	-11 249	-49 216	-468 719
KOMMUNALE AVGIFTER	-439 908	-932 288		-44 103	-193 315	-1 609 614
ANDRE ANLEGG	-25 716	-54 495			-11 301	-91 512
ENERGI / FYRING	-134 854	-285 793		-13 519	-59 261	-493 426
KABEL- / TV-ANLEGG	-56 814	-174 537			-18 272	-249 624
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-169 232	-356 028		-12 717	-73 827	-611 805
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 879 325	-4 177 027	-253 970	-168 775	-818 614	-7 297 711
DRIFTSRESULTAT:	-212 930	-343 472	225 504	-18 908	-72 329	-422 135
FINANSINNEKT/KOSTNAD						
FINANSINNEKTER	15 484	32 814	5 723	1 554	6 803	62 378
RES. FINANSINNT/KOSTN.	15 484	32 814	5 723	1 554	6 803	62 378
RESULTAT	-197 446	-310 658	231 227	-17 354	-65 526	-359 757



Vedlegg 2 til sak 6. Utendørs bordtennisbord



32 av 43





Dalan.

NOTAT

Til: Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 v/styret
Fra: Henrik W. Waale
Dato: 4. mars 2025 **Vår ref.:** P6505 / HWW

1. Innledning

Eierseksjonssameiet Hagebyen 2 v/styret har bedt om min vurdering av hvorvidt årsmøtet i 2025 lovlig kan vedta det styret anser som en omgjøring av et tidligere vedtak, fattet av årsmøtet i 2022.

I 2022 vedtok årsmøtet følgende:

«Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m2 BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for Hagebyen 2 til en eventuell utbygging av rekkehusene. [Tillegg iht. benkeforslag:] Sameiet godkjenner at bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m2 BRA per rekkehus av egen mark. Etter godkänd förprojektens är klar må utbyggnad i nytt fellesmöte godkännas med majoritet.

I forkant av ordinært årsmøte for 2025 har styret mottatt følgende forslag fra en seksjonseier:

«Forslag til vedtak

Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:

Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven»

Styret har konkret bedt meg svare på følgende spørsmål:

- Kan et vedtak fattet for tre år siden, som ga en gruppe seksjonseiere rettigheter, senere omgjøres når det i det opprinnelige vedtaket ikke er satt noen tidsfrist for utnyttelse av rettigheten?

Dalan advokatfirma DA
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA
Telefon: +47 23 30 86 00

E-post: post@dalan.no
Hjemmeside: www.dalan.no

Vedlegg 3

34 av 43

Advokatbrev vedrørende presiseringsforslag.pdf



- Dersom nei, på hvilket grunnlag kan styret anføre at forslaget ikke kan fremmes på det ordinære årsmøtet?
- Dersom ja, hvilke konsekvenser vil det kunne ha for Sameiet at et vedtak, som rettighetshaverne har innrettet seg etter, eventuelt blir omgjort til ugunst for rettighetshaverne?

2. Vurdering

2.1. Vedtaksforslag fra seksjonseier

2.1.1. Synspunkt på tolkning

Det innkomne vedtaksforslaget om presisering av innholdet i vedtaket fra 2022 er – slik jeg leser det – ikke egentlig et forslag om omgjøring av det opprinnelige vedtaket, men et uttrykk for forslagsstillers synspunkt på hvordan vedtaket fra 2022 skal forstås. Forslagsstiller ønsker således tilsynelatende å vedta en tolkning av vedtaket fra 2022.

Etter min oppfatning, er det ikke holdepunkter for å mene at vedtaket fra 2022 skal forstås slik forslagsstiller gjør. Når man ser saksfremstillingen fra de aktuelle seksjonseierne (heretter «Seksjonseierne») i 2022, sammenholdt med ordlyden i vedtaket som ble fattet, er det vanskelig å forstå det slik at årsmøtet kun aksepterte at Seksjonseierne skulle få lov til å bruke disse arealene til å lage tegninger av fremtidige utbygginger.

Å lage slike tegninger forutsetter ingen godkjenning fra sameiet. Enhver står fritt til å prosjektere hva man vil – det er realiseringen som krever årsmøtets samtykke. Denne realiseringen ble vedtatt av årsmøtet i 2022, da det ble godkjent at «bygg B3 (rekkehus SB38-54) får disponere maks. 10,5 m2 BRA per rekkehus av disponibel utnyttelse for Hagebyen 2 til en eventuell utbygging av rekkehusene», med en presisering av at dette skulle gjøres på «egen mark».

Riktignok ble det samtidig vedtatt at prosjektering i forbindelse med utbyggingene skulle godkjennes i et senere årsmøte, men jeg oppfatter dette kun som en sikkerhetsventil for årsmøtet til å kunne kvalitetssikre utformingen på det som skal bygges.

Hvis man skal legge forslagsstillers syn til grunn, ga ikke vedtaket fra 2022 de aktuelle seksjonseierne noen rettigheter overhodet, slik at saken i sin helhet først skulle realitetsbehandles etter at prosjekteringen var klar. Jeg mener at en slik tolkning av vedtaket fra 2022 har formodningen klart mot seg.

2.1.2. Virkning av eventuelt vedtak

Dersom forslagsstiller skulle få flertall for sitt vedtaksforslag, innebærer ikke det en omgjøring av vedtaket fra 2022, men vil kun være et uttrykk for hvordan årsmøtets flertall mener at vedtaket skal forstås.



I realiteten vil et slikt vedtak imidlertid få samme virkning som et omgjøringsvedtak: utbyggingene vil ikke kunne gjennomføres før årsmøtet har samtykket til dette, eller når Seksjonseierne har fått rettslig avklart at vedtaket fra 2022 ga dem de rettigheter de har lagt til grunn.

2.2. Eventuelt alternativt forslag

Dersom forslagsstiller – før eller under årsmøtet – endrer vedtaksforslaget sitt, slik at det foreslås en omgjøring av vedtaket fra 2022, kommer styrets spørsmål om årsmøtets omgjøringsadgang på spissen.

Årsmøtet kan i utgangspunktet fatte vedtak som utgjør kursendringer sett i forhold til tidligere årsmøtevedtak. Dette stiller seg imidlertid annerledes der hvor årsmøtet har avtalemessig forpliktet seg overfor en eller flere seksjonseiere.

Som redegjort for over, deler jeg ikke forslagstillers oppfatning av hva som ble vedtatt i 2022. Slik jeg ser det, ble det vedtatt at hver av Seksjonseierne skulle kunne benytte 10,5 m² BRA av «egen mark» til å bygge ut sine seksjoner. Det er også slik Seksjonseierne har innrettet seg. Vedtaket fra 2022 må dermed anses som en avtalerettslig disposisjon, hvor sameiet har forpliktet seg overfor Seksjonseierne. Adgangen til å trekke seg fra en avtale – den såkalte re integra-regelen – er regulert i avtalelovens § 39 og er svært snever, og forutsetter blant annet at motparten ikke har innrettet seg. Årsmøtet har derfor ikke anledning til å omgjøre vedtaket fra 2022.

2.3. Forholdet til eventuelt vedtak om tolkning eller omgjøring

Forslagstillers vedtaksforslag – både slik det er formulert, og et eventuelt alternativt forslag om omgjøring av vedtaket fra 2022 – kan ikke nektes fremmet i årsmøtet. Forslag må behandles, men eventuelle vedtak kan angripes i etterkant.

Dersom forslaget blir vedtatt slik det er formulert, innebærer det at årsmøtet har uttalt at vedtaket fra 2022 ikke etablerte noen rettigheter for Seksjonseierne. Det vil imidlertid ikke være en endelig avklaring av hvordan vedtaket fra 2022 skal forstås – det vil det være opp til domstolen å avgjøre. Men et eventuelt årsmøtevedtak vil stanse utbyggingen frem til slik avgjørelse foreligger, ettersom det i realiteten vil innebære at årsmøtet mener at Seksjonseierne ikke har fått årsmøtets samtykke til å disponere over de aktuelle arealene.

Dersom et forslag om omgjøring av vedtaket fra 2022 blir vedtatt, vil det være domstolen som må fastsette at årsmøtet ikke har anledning til å trekke seg fra forpliktelsen om å tillate utbygging av de aktuelle seksjonene. En slik omgjøring – dersom det skulle bli stående – vil under enhver omstendighet pådra sameiet et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne for de kostnader de har pådratt seg som følge av årsmøtevedtaket fra 2022.



3. Oppsummering

Styret kan ikke avvise forslagsstillers vedtaksforslag, men det er gode holdepunkter for å mene at forslagsstiller tar feil når han hevder at Seksjonseierne ikke ble gitt noen reelle rettigheter ved vedtaket fra 2022:

- Ordlyden i vedtaket fra 2022, sammenholdt med saksfremstillingen til forslaget om dette, etablerer klare rettigheter for Seksjonseierne.
- Et vedtak om rett til kun å prosjektere gir ingen mening.

Dersom forslagsstiller foreslår en omgjøring av vedtaket fra 2022, må også dette behandles. Det vil imidlertid være god grunn til å mene at et slikt eventuelt omgjøringsvedtak vil innebære en urettmessig tilbaketrekning av sameiets avtalerettslige forpliktelse overfor Seksjonseierne. En slik tilbaketrekning har sameiet ikke anledning til å gjøre, og vil under enhver omstendighet innebære et erstatningsansvar overfor Seksjonseierne.

Styret bør være tydelige overfor årsmøtet på at eventuelle vedtak i tråd med det ovennevnte, vil kunne lede sameiet inn i rettslige prosesser med betydelig prosessrisiko.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Henrik Wergeland Waale
Partner | Advokat
waale@dalan.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.25

Selskapsnummer: 7432 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rebecca Lillian Cox og Øyvind Hegdal velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til/dekkes av egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 253.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Utendørs bordtennisbord

Anskaffe utendørs bordtennisbord som oppføres på fellesområdet

- For
 Mot

Sak 7 Utvidelse av sykkelparkering og etablering av klare retningslinjer for bruk av sykkelparkering

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet gir styret mandat til å utrede og gjennomføre tiltak for å øke kapasiteten for sykkelparkering innenfor en ramme på kr 350.000
- Styret utarbeider retningslinjer for å unngå langtidslagring av sykler som ikke er i jevnlig bruk.

Sak 8 Utredning av mulighet for oppføring av kaldboder på fellesarea

Hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet gir styret mandat til å utrede muligheten for oppføring av kaldboder på fellesareal, inkludert kostnader, finansieringsmuligheter og eventuelle nødvendige tillatelser.
- Beboere som har interesse og behov for kaldbod samarbeider om å utrede og fremme et helhetlig forslag for årsmøtet.

Sak 9 Rettferdig fordeling av økning i felleskostnader

Hvilket forslag stemmer du for?

1. Fra og med 01.05.2025, skal felleskostnadene for alle seksjonseiere justeres slik at alle betaler den samme prosentvise økningen på 17 %, inkludert rekkehusene i Solgangsbrisen.
2. Rekkehusene skal pålegges en ekstra innbetaling som kompensasjon for den perioden de har betalt lavere felleskostnader enn øvrige seksjonseiere. Beløpet fastsettes basert på den differansen som er oppstått i perioden fra innføringen av økningen frem til justeringen trer i kraft.
3. Styret skal revidere fordelingen av felleskostnader og sikre at fremtidige endringer i kostnadsfordeling skjer rettferdig og i henhold til sameiets vedtekter og lovverk.
- Styret vurderer, beregner og justerer felleskostnader ut fra regnskapet for 2024 og effektuerer deretter nødvendige endringer.



Sak 10 Innsyn i regnskap og budsjett

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret skal alltid kunne vise regnskap, kontrakter og utgifter til sameiere som ønsker dette, så sant det ikke bryter med personvernsregler.

Styret må kunne dokumentere og rettfærdiggjøre utgifter som de påfører sameierne.

Styret må legge frem både regnskap og budsjett på en slik måte at sameierne kan få innsyn i hvilke faste utgifter sameiet har for bygninger, garasjeanlegg, heisanlegg, ventilasjon, vann og avløp, elektro, utvendig anlegg, brannsikring osv.

- Styret mener de forvalter sameiets midler på en god måte slik de gjør det i dag, og ber om årsmøtets tillit til også i fremtiden å forvalte sameiets midler, og inngå avtaler med leverandører. Dersom enkelte seksjonseiere ønsker innsyn i forhold som direkte angår vedkommendes seksjon, eller har generelle spørsmål til regnskapet i løpet av året, er styret selvfølgelig åpne for å å svare ut dette.

Sak 11 Teknisk gruppe

Hvilket forslag stemmer du for?

- Sameiet oppretter en "teknisk gruppe" til støtte for styret.
Teknisk gruppe får en del av styrehonoraret for sitt arbeid, kr. 90.000,- per. år.
Årsmøtet velger en frivillig person som oppretter teknisk gruppe.
Leder av gruppen velges senere av gruppemedlemmene.
- Årsmøtet oppnevner IKKE "teknisk gruppe" for å løse styrets oppgaver.

Sak 12 leie inn en ekstern, profesjonell styreleder med erfaring fra sameier og styrearbeid.

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret pålegges å innhente tilbud fra én eller flere aktuelle kandidater/firmaer som tilbyr profesjonell styreleder-tjeneste.
• Styret fremlegger deretter anbefaling og kostnadsoverslag for sameiet, enten på årsmøtet eller et ekstraordinært sameiemøte.
• Endelig avtale om innleie av profesjonell styreleder må godkjennes av sameiemøtet med nødvendig flertall i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.
- Forslaget avvises da en profesjonell styreleder alene ikke kan løse alle styrets oppgaver. I tillegg fører kostnad til en profesjonell styreleder til økte felleskostnader.



Sak 13 Presisere vedtak/benkeforslag om disponering

Hvilket forslag stemmer du for?

- Det er tydelig at benkeforslaget fra 2022 har blitt tolket på to forskjellige måter. Noen beboere har forstått det som at disponering av 10,5 m² BRA per rekkehus kun gir tillatelse til å bruke denne arealrammen til prosjektering, og ikke som en faktisk transaksjon av areal eller en permanent utnyttelse.

Forslag til presisering:

Vedtaket fra april 2022 gir rekkehusene kun retten til å bruke utnyttelsesgraden til prosjektering, ikke til andre formål. Ethvert eventuelt vedtak om videre bruk må være i samsvar med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

- Årsmøtevedtaket fra 2022 endres ikke, da en endring vil kunne medføre et erstatningsansvar for sameiet. Dette kan resultere i omfattende rettslige prosesser med betydelig økonomisk risiko for sameiet.

Sak 14 Husordensregler for balkonger og terrasser utvidelse av punkt 4.

Det legges til et nytt punkt 4.7 i husordensreglene: Innsynsskjerming. Balkongskjerming skal være hvit eller lys gråtonet farge og skal ikke være til sjenanse for naboer. Den skal monteres på innsiden og ikke gå høyere enn rekkverket. Den skal kunne fjernes uten synlige skader.

- For
 Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anders Szacinski
 Susan Berentsen

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- Hans Nicklas Joakim Krantz
 Jan Andre Johansen
 Karine Odner

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- Hans Nicklas Joakim Krantz
 Karine Odner

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Lars Wist Amdal



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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