



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 607 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 935 773	8 998 108
Sum inntekter		8 935 773	8 998 108
Kostnader			
Lønnskostnad		411 330	385 350
Annen driftskostnad		7 801 358	7 189 440
Sum kostnader		8 212 688	7 574 790
Driftsresultat		723 085	1 423 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 574	22 602
Sum finansinntekter		17 574	22 602
Annen finanskostnad			2 766
Sum finanskostnader		0	2 766
Netto finans		17 574	19 836
Ordinært resultat før skattekostnad		740 659	1 443 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		740 659	1 443 155
Årsresultat		740 659	1 443 155
Totalresultat		740 659	1 443 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 659	1 443 155
Sum overføringer og disponeringer		740 659	1 443 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		357	427
Andre fordringer		2 015 680	39 898
Sum fordringer		2 016 037	40 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 018 613	6 151 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 018 613	6 151 912
Sum omløpsmidler		8 034 650	6 192 237
SUM EIENDELER		8 034 650	6 192 237

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 378 973	5 638 314
Sum opptjent egenkapital		6 378 973	5 638 314
Sum egenkapital		6 378 973	5 638 314
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		1 341 837	313 142
Annen kortsiktig gjeld		313 841	240 781
Sum kortsiktig gjeld		1 655 677	553 922
Sum gjeld		1 655 677	553 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 034 651	6 192 236



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230351

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 607 526
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 935 773	8 998 108
Sum inntekter		8 935 773	8 998 108
Kostnader			
Lønnskostnad		411 330	385 350
Annen driftskostnad		7 801 358	7 189 440
Sum kostnader		8 212 688	7 574 790
Driftsresultat		723 085	1 423 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 574	22 602
Sum finansinntekter		17 574	22 602
Annen finanskostnad			2 766
Sum finanskostnader		0	2 766
Netto finans		17 574	19 836
Ordinært resultat før skattekostnad		740 659	1 443 155
Ordinært resultat etter skattekostnad		740 659	1 443 155
Årsresultat		740 659	1 443 155
Totalresultat		740 659	1 443 155
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		740 659	1 443 155
Sum overføringer og disponeringer		740 659	1 443 155



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		357	427
Andre fordringer		2 015 680	39 898
Sum fordringer		2 016 037	40 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 018 613	6 151 912
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 018 613	6 151 912
Sum omløpsmidler		8 034 650	6 192 237
SUM EIENDELER		8 034 650	6 192 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 378 973	5 638 314
Sum opptjent egenkapital		6 378 973	5 638 314



Sum egenkapital	6 378 973	5 638 314
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	1 341 837	313 142
Annen kortsiktig gjeld	313 841	240 781
Sum kortsiktig gjeld	1 655 677	553 922
Sum gjeld	1 655 677	553 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 034 651	6 192 236



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

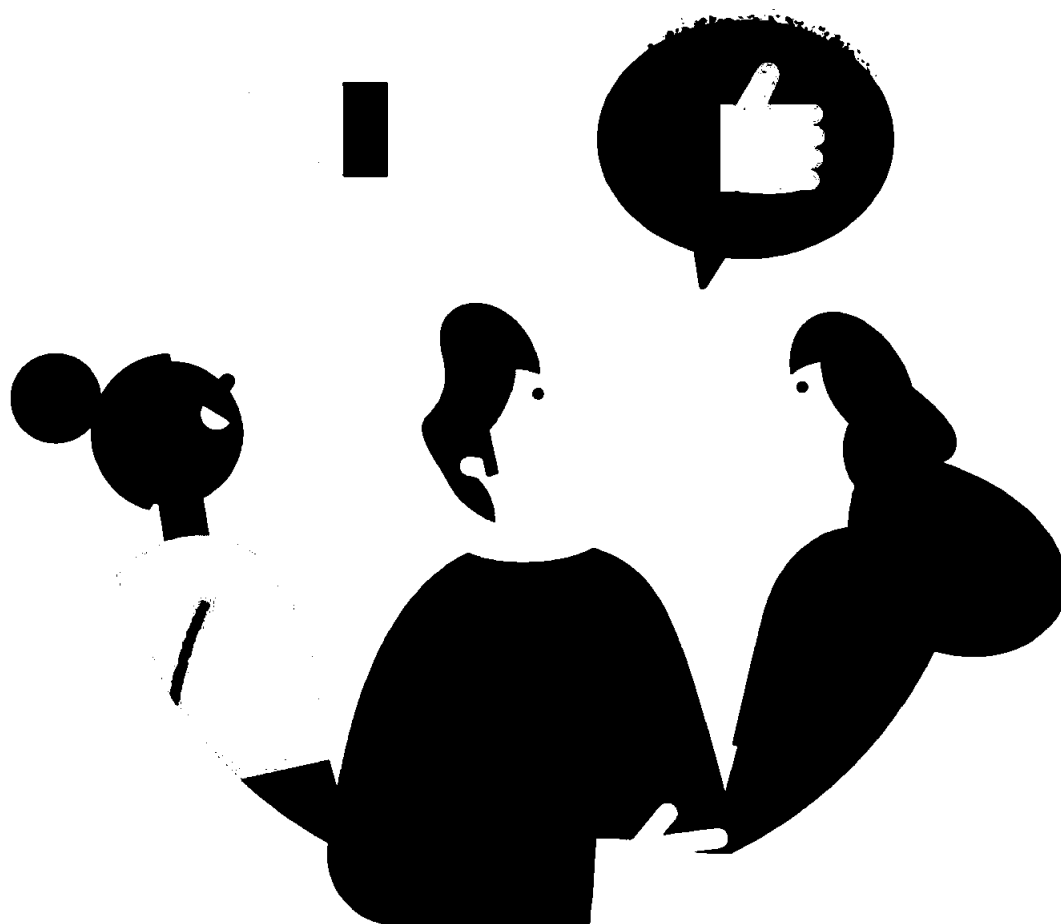
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7329 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1





EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 og Hagebyen 1 Garasjesameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 5. april 2022 kl. 17:00 på Hundsvund ungdomsskole, Auditorie A.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 og Hagebyen 1 Garasjesameie
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 17:00 på Hundsunnd ungdomsskole, aude A.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Side 4 – 6

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Side 7 – 15

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 16

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Private uteområder Side 16 – 17
- B) Adkomst fra garasje til heis i Hagebyen 3- 5 Side 18
- C) Mer moderne system uten bruk av tradisjonelle nøkler Side 19
- D) Bruk av vedlikeholdsfond Side 19

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 19

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av sosialkomite
- F) Valg av utenomhuskomite

Oslo, 23.02.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 og Hagebyen 1 Garasjesameie

*Fredrik Bjørnødegård /s/ Thomas Fløien Angeltveit /s/ Jan Hannestad /s/
Ingrid Pauline Pedersen /s/ Sven-Kristen Pickhardt /s/*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Bjørnødegård	Regattaveien 17	2020 – 2022
Styremedlem	Thomas Fløien Angeltveit	Regattaveien 34	2020 – 2022
Styremedlem	Jan Hannestad	Regattaveien 3	2021 – 2023
Styremedlem	Ingrid Pauline Pedersen	Regattaveien 1	2021 – 2022
Styremedlem	Sven-Kristen Pickhardt	Regattaveien 101	2021 – 2023
Varamedlem	Aasmund Olav Løvestad	Regattaveien 79	2021 – 2022
Varamedlem	Bjørn Meaas	Regattaveien 11	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Sameiet består av 225 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912607526, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Regattaveien 1 - 111

Gårds- og bruksnummer:

41 867

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

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 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 gjennom siste periode fulgt opp økonomi, vedlikeholdsbehov og innkomne saker fra beboere. Ut over dette har styret startet sanering av skjeggkre. Behandlingen startet med blokkene, Regattaveien 1-8, og vil fortsette utover 2022 med 2+2 og Rekkehus. Behandlingen består i en kartlegging med limfeller, og behandling ved behov.

Styret har hatt uttalelser i forskjellige høringer, herunder Fornebubanen, Fornebu ringveien og ny høyspenningskabel til Fornebu. Vi har også prøvd å påvirke der vi kan ifm Nansenløkka og endestasjonen på fornebubanen.



Styret har satt opp gjerde mot Fornebu S for å hindre uønsket trafikk gjennom hekkene som står ut mot Fornebu S. Vi har tømt sandfangene for overvannskummer, og byttet ut vannslanger med vegghengte tromler. Kontainer og vask av garasje ble gjennomført på vårparten, og det er verdt å merke seg at ny vask av garasje er planlagt 2 mai 2022.

Styret kjøpte inn hjertestarter, som er plassert i oppgangen fra gjesteparkeringsgarasjen ved Regattaveien 18 og 20. Det er viktig at alle vet om denne dersom uhellet skulle være ute, så se etter denne neste gang dere benytter denne nedgangen.

Vedlikehold av fasaden, herunder trekledning, står på agendaen for 2022. Vi har gjennom 2021 hatt arkitekten for Hagebyen til å se gjennom fargevalg, og komme med forslag til tiltak.

Av arrangementer har styret gjennomført julegrantenning. Vi håper på at engasjerte beboere kan arrangere andre sosiale sammenkomster.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8.935.773.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere andre inntekter enn budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra parkering.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8.212.688. Dette er lavere enn budsjettet..

Resultat

Årets resultat på kr 740.659 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 6.378.974.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.000.000 til større vedlikehold som omfatter utvendig og innvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 74.740. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Lån

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Hagebyen 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE



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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: 012P1-F6J54-C7H7-S3CSM-13QEE-GXBXT



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 ORG.NR. 912 607 526, KUNDENR. 7329

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 888 208	8 899 210	8 888 000	9 233 000
Ladepunkt		0	0	0	200 000
Andre inntekter	3	47 565	98 899	100 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 935 773	8 998 109	8 988 000	9 488 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 830	-35 350	-50 831	-52 311
Styrehonorar	5	-360 500	-350 000	-360 500	-371 000
Revisjonshonorar	6	-17 149	-17 939	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-328 575	-320 738	-330 000	-338 000
Konsulenthonorar	7	-58 596	-34 925	-300 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-1 363 469	-1 317 400	-1 595 010	-2 623 000
Forsikringer		-511 105	-380 799	-403 700	-541 700
Kommunale avgifter	9	-2 211 131	-2 065 853	-2 204 620	-2 365 000
Andre anlegg		0	0	-137 760	0
Energi/fyring	10	-1 376 108	-1 170 086	-1 300 000	-1 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-834 180	-834 180	-867 600	-867 600
Andre driftskostnader	11	-1 101 045	-1 047 521	-1 019 806	-1 347 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 212 688	-7 574 790	-8 589 828	-10 175 911
DRIFTSRESULTAT		723 085	1 423 319	398 172	-687 911
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 574	22 602	15 000	15 000
Finanskostnader		0	-2 766	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 574	19 836	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		740 659	1 443 155	413 172	-672 911
Overføringer: Til opptjent egenkapital		740 659	1 443 155		



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 199	13 324
Kundefordringer		357	427
Forskuddsbetalte kostnader		592 331	2 595
Andre kortsiktige fordringer	13	19 581	23 979
Energiavregning	14	1 392 569	0
Driftskonto OBOS-banken		1 110 325	1 324 003
Sparekonto OBOS-banken		1 503 224	2 004 121
Sparekonto OBOS-banken II	Vedlikeholdsfond	3 405 064	2 823 787
SUM OMLØPSMIDLER		8 034 651	6 192 237
SUM EIENDELER		8 034 651	6 192 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 378 973	5 638 314
SUM EGENKAPITAL		6 378 973	5 638 314
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		139 871	90 579
Leverandørgjeld		1 341 837	313 142
Energiavregning		0	150 142
Annen kortsiktig gjeld	16	173 970	60
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 655 677	553 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 034 651	6 192 237
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	0	0

Bærum, 23.02.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

*Fredrik Bjørnødegård /s/ Thomas Fløien Angeltveit /s/ Jan Hannestad /s/
Ingrid Pauline Pedersen /s/ Sven-Kristen Pickhardt /s/*



EIERSEKJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	Rekkehus	1 274 376
Felleskostnad	Blokk	3 023 580
Felleskostnad	2+2	2 442 528
KabelTV	Rekkehus	74 820
KabelTV	Blokk	317 340
KabelTV	2+2	185 760
Internett	Rekkehus	35 844
Internett	Blokk	152 028
Internett	2+2	88 992
Vedlikeholdsfond	Rekkehus	116 580
Vedlikeholdsfond	Blokk	239 316
Vedlikeholdsfond	2+2	212 112
Garasje		719 580
Strøm El-bil		51 336

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **8 934 192**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje -45 984

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **8 888 208**



EIERSEKJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering Østlandske Parkering as	35 738
Elbil lading	8 191
Regnskapskorrigeringer	36
Midlertidig utleie garasje	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	47 565

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 830
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 830

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 360 500. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 414, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 149.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 378
Andre konsulentonorarer Spor Arkitekter	-24 219
SUM KONSULENTHONORAR	-58 596

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-132 619
Drift/vedlikehold VVS	-175 815
Drift/vedlikehold elektro	-80 624
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 349
Drift/vedlikehold heisanlegg	-359 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-304 722
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 278
Kostnader dugnader	-6 236
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 363 469



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 210 542
Renovasjonsavgift	-1 000 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 211 131

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-947 371
Fjernvarme	-428 737
SUM ENERGI / FYRING	-1 376 108

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-53 704
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 184
Driftsmateriell	-938
Lyspærer og sikringer	-31 083
Vaktmestertjenester	-287 635
Renhold ved firmaer	-374 854
Snørydding	-53 384
Gressklipping	-47 419
Andre fremmede tjenester	-743
Trykksaker	-1 061
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 414
Andre kontorkostnader	-2 944
Porto	-5 422
Kontingenter	-133 972
Bank- og kortgebyr	-5 787
Velferdskostnader	-26 501
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 101 045

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	565
Andre renteinntekter	516
SUM FINANSINNTEKTER	17 574

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Fornebu Driftsforening 2021	19 581
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 581



EIERSEKJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	januar - desember	-1 569 432
SUM INNTEKTER		-1 569 432

KOSTNADER

Administrasjon		140 507
Fjernvarme	januar - desember	2 821 495
SUM KOSTNADER		2 962 001

Uoppgjorte avregninger 0

SUM ENERGIAVREGNING 1 392 569

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

EGENKAPITAL

	IB 01.01.21	Res.2021	UB 31.12.21
Blokk	-2 295 125	187 152	-2 107 973
Rekkehus	-149 947	-36 281	-186 228
2+2	-1 522 617	-271 046	-1 793 663
Garasje	-1 670 625	-620 484	-2 291 109
Sum	-5 638 314	-740 659	-6 378 973

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL -6 378 973

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-200
Påløpte kostnader, leverandør fakturaer	-173 770
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-173 970

NOTE: 17

GARANTIANSVAR

Selskapet deltar med 224/5628 deler i Fornebu Driftsforening.

Selskapet pliker å være medlem av Fornebu Driftsforening. Hvert medlem av Fornebu Driftsforening må betale en kontingent som fastsettes på grunnlag av antall boliger i medlemmets sameie/borettslag.



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

AVDELINGSREGNSKAP 2021

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

	Blokk	Garasje	R 2+2	Rekkehus	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	3 732 264	724 932	2 929 392	1 501 620	8 888 208
ANDRE INNEKTER	5 471	39 338	380	2 376	47 565
SUM DRIFTSINNEKTER	3 737 735	764 270	2 929 772	1 503 996	8 935 773
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-20 667	-2 043	-18 126	-9 993	-50 830
STYREHONORAR	-146 579	-14 492	-128 554	-70 874	-360 500
REVISJONSHONORAR	-6 973	-689	-6 115	-3 371	-17 149
FORR.FØRERHONORAR	-134 810	-9 874	-118 547	-65 344	-328 575
KONSULENTHONORAR	-21 752	-3 656	-21 265	-11 922	-58 596
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-737 650	-106 522	-425 782	-93 515	-1 363 469
FORSIKRINGER	-190 744	0	-105 083	-215 277	-511 105
KOMMUNALE AVGIFTER	-931 253	0	-825 276	-454 602	-2 211 131
ENERGI / FYRING	-576 948	-6 314	-511 244	-281 602	-1 376 108
KABEL- / TV-ANLEGG	-458 049	0	-268 108	-108 024	-834 180
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-707 246	-194	-236 918	-156 687	-1 101 045
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 932 672	-143 785	-2 665 018	-1 471 213	-8 212 687
DRIFTSRESULTAT:	-194 937	620 485	264 754	32 783	723 085
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	7 785	0	6 291	3 497	17 574
RES. FINANSINNT/KOSTN.	7 785	0	6 291	3 497	17 574
RESULTAT	-187 152	620 485	271 045	36 280	740 659



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr. 371.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Private uteområder

Forslagsstiller: Jørgen A. R. Halvorsen

Beskrivelse:

Etter å ha vurdert oppgradering av eget uteområdet ser jeg det som fordelaktig at det utarbeides ett forhåndsgodkjent forslag til løsninger for private uteområder / hager.

Per i dag er det laget instruks for mange utbedringer, men de fleste endringer må ihht. instruksene, fremdeles søkes styret.

Dette øker styrets arbeidsmengde unødvendig, samtidig som det lager en ekstra barriere for enkelte å utbedre uteområdet. Ved å ha en felles forhåndsgodkjent løsning, øker det også sannsynligheten for at utførelsen blir likere enn om alle må skissere egen løsning.

Enkel inngjæring av private hager burde også tillates, da flere har hund som de ikke ønsker at skal rømme.

Det foreslås at instruksene oppdateres til å inneholde forhåndsgodkjente løsningforslag for de forskjellige boligtypene.

Forslagsstiller kan være behjelpelig ovenfor styret med videre utarbeidelse og skissering av forhåndsgodkjente løsninger.

Følgende innhold foreslåes som eksempel for styret å bygge på:

- Terrasse : Alle betongheller/plattinger kan erstattes med terrasse i treverk eller annen belegningsten, forutsatt at trevirke fremstår ubehandlet med gråtone, eller beiset med tilsvarende rødfarge som leegger. Belegningsten skal fremstå som naturfarget gråtone.

Terrassens størrelse og høyde kan ikke endres uten styrets godkjenning.

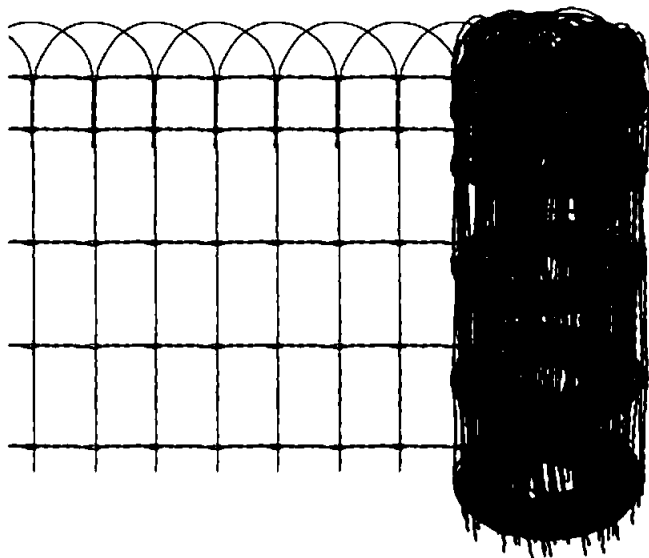
- Inngjerding : Det tillattes enkle plantegjerder, i mørk ståltråd utførelse, med høyde inntill 70 cm over alt, se vedlagt eksempelbilde.

For hager med hekk / beplantning høyere enn 1 m, tillattes nettinggjerde på inntill 90 cm, så fremt gjerdet plasseres på innsiden av egen hekk. Gjerdet må være i mørk utførelse. Port må være i lik utførelse som resterende gjerde, eller som leegg. Port kan ikke være høyere enn 90 cm

For områder med lavere beplantning, som f.eks. forran 2+2 og rekkehus, tillattes lavt stakittgjerde på inntill 60 cm, dersom hele rekken med beboere går sammen og ønsker det.

- Levegg : Her er instruksene rimelig godt forklarende, og det foreslås at styret legger ved en forslags-skisse på forhåndsgodkjent løsning.

- Flislegging av balkonger : Flis med naturlig gråfarge er allerede forhåndsgodkjent iht. husordensreglene, forhåndsgodkjent flislim m.m. utarbeides. Membran er ikke nødvendig konstruksjonsmessig, men kan være ønske fra styret for å unngå fuktdannelse ved dårlig flislegging.



Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styret utarbeider forhåndsgodkjente løsninger, på lik linje med foreslåtte eksempler i beskrivelsen.

Det vedtas også at enkel inngjerding med port tillates.

Styrets innstilling:

Styret ser ikke at dette er en stor jobb, samt dialog med beboere ved endringer på utearealet ansees som positivt. Styret ønsker at Hagebyen oppleves som åpent, men der det er hensiktsmessig kan enkle former for gjerde og porter godkjennes. Kriteriene for dette er at det ikke forankres i konstruksjonen, og kan enkelt fjernes. Styret anbefaler at søknader sendes Styret i hvert enkelt tilfelle.



B) Adkomst fra garasje til heis i Hagebyen 3- 5

Adkomst fra garasjen og tia heisen i Hagebyen 3-5 er veldig tungvint dersom en har en del å bære på. Første dør må åpnes med nøkkel, har ingen automatisk dørpumpe og er veldig tung, så man må bruke begge hender. Så må man gå opp en lang gitterristtrapp, så gjennom nok en tung dør uten automatisk dørpumpe, så gjennom bod-området før man kommer til neste dør. Denne må også åpnes med nøkkel, men den har heldigvis automatisk dørpumpe. Så til slutt gjennom nok en dør, som også har automatisk dørpumpe uten nøkkel. Da er man endelig ved heisen.

Denne adkomsten brukes av alle i Regattaveien 1, 3, 5 og 7 som har garasjeplass.

Den fysiske utformingen med trapp og antall dører kan lite gjøres med, men det ville lette vesentlig dersom det kunne installeres automatiske døråpnere for de to nederste dørene.

Jeg har ingen forslag til hvordan dette kan finansieres, men håper at styret/årsmøtet kan finne en tilfredstillende løsning. Slik forholdene er idag er det veldig tungvint hvis man har mye å bære på. Når bommene kommer på plass og det blir vanskeligere å kjøre til hoved-inngangsdøren blir behovet for å lette adkomsten fra garasjen enda større.

Forslag til vedtak i årsmøtet 2019:

Det installeres automatiske døråpnere ved de to nederste dørene for adkomst fra garasjen og til Hagebyen 5. Den nederste døren åpnes med nøkkel fra garasjesiden, og med bryter på veggen fra bod-siden. Den neste døren (øverst i trappen) åpnes med brytere på veggen på begge sider av døren.

Vennlig hilsen
Gregers Gram Rygg
Regattaveien 5

Styrets innstilling:

Dette har vært oppe på årsmøter tidligere, og nedstemt ved tidligere møter. Dersom styret skal vurdere automatiske døråpnere, ønsker vi å gjøre det i en helhet i sameiet. Dette øker driftskostnader betydelig, da vi kun har dørautomatikk der det er nødvendig i dag.

Området som beboer henviser til, har i tillegg en trappefri adkomst med dørautomatikk, dersom oppgang ved Regattaveien 57 benyttes, og går utendørs til Regattaveien 5.

Styret anbefaler ikke å installere mer dørautomatikk.



C) Mer moderne system uten bruk av tradisjonelle nøkler

Undertegnede har registrert at det nåværende systemet med åpning av ytterdører ved bruk av tradisjonelle nøkler virker noe slitent i enkelte lås sylindere. En kvikkfix er selvfølgelig å skifte ut de slitne sylindere. Dette er vel praksis i dag, men jeg tenker at dette systemet bør vurderes oppgradert til et mer moderne system uten bruk av tradisjonelle nøkler. Skal man tenke helhetlig vil jeg anta at dette vi medføre at et eventuelt nøkkelløst system implementeres for hver enkelt leilighets ytterdør også. Dersom man finner det formålstjenlig å vurdere et nytt system så håper jeg også at man ser den store fordel mht brukervennlighet ved at dørene som gir tilgang til garasjelegget også blir «automatiske». Mvh Pål Lindstad

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positiv til å vurdere om nøkkelløst system kan implementeres i Hagebyen1.

D) Bruk av vedlikeholdsfond

Styret er i gang med vedlikehold av fasadene og oppgangene til Hagebyen1, og ønsker årsmøtets tillatelse til å benytte av vedlikeholdsfondet opp til 1,5 mill kr.

Forslag til vedtak:

Styret får benytte vedlikeholdsfondet for dette vedlikeholdet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av sosialkomite
- F) Valg av utenomhuskomite



ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret

Styret kan kontaktes på hagebyen1@gmail.com. Se Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 sin hjemmeside www.hagebyen1.no for ytterligere informasjon.

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.

Overdragelser og fremleie

Overdragelser og fremleie skal meldes OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vaktmester

Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 har avtale om vaktmestertjeneste med Zymer Maliqi / ABC Vaktmester og Snekker organisasjonsnummer 990 262 292.

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

Parkering

Østlandske Parkering AS kontrollere våre gjesteparkeringsplasser og fellesarealer. Betaling må skje gjennom EasyPark applikasjonen eller via betalingsautomat i gjesteparkeringskjeller. Ved betaling på automat kan kun kontanter benyttes, samt lapp må legges synlig i frontruten. Satsene for gjesteparkering blir 20 kr (eks easyparkavgift) for 5 timer, og 50 kr døgnet (eks easyparkavgift). Easyparkavgiften er per i dag på 15%. Det er 15 min gratis parkering ved trekking av lapp i kjeller.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling pr e – post kan følgende adresse benyttes: oef@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse. Det er kun eier av seksjonen som kan foreta bestilling.

Postkasseskilt bestilles hos skiltbutikken.posten.no. Endringer på ringetablå meldes inn til styret.

Brannsikringsutstyr

Ifølge 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.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1668942. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige faste tilleggsinnredninger 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.

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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE

REGISTRERINGSBLANKETT
For årsmøte sameiermøte i
Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 & Hagebyen 1 garasjesameie

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 & Hagebyen 1 garasjesameie

.....
Signatur - eier

.....
(Dato)

.....
Signatur - fullmektig

.....
(Dato)

SIDE 22



EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1 & HAGEBYEN 1 GARASJESAMEIE



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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