



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 18.03.2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 912607526

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		10 328 595	10 459 920
Sum inntekter		10 328 595	10 459 920
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	439 285
Annen driftskostnad		11 811 791	9 255 628
Sum kostnader		12 268 191	9 694 913
Driftsresultat		-1 939 596	765 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 308	42 111
Sum finansinntekter		62 308	42 111
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		62 308	42 111
Resultat før skattekostnad		-1 877 288	807 117
Årsresultat		-1 877 288	807 117
Totalresultat		-1 877 288	807 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 877 288	807 117
Sum overføringer og disponeringer		-1 877 288	807 117



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		6 442	39 890
Andre fordringer		261 834	930 924
Sum fordringer		268 276	970 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 372 023	3 437 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 372 023	3 437 834
Sum omløpsmidler		3 640 299	4 408 648
SUM EIENDELER		3 640 299	4 408 648

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		1 671 723	3 549 011
Sum opptjent egenkapital		1 671 723	3 549 011
Sum egenkapital		1 671 723	3 549 011
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		1 206 908	690 682
Annen kortsiktig gjeld		761 668	168 955
Sum kortsiktig gjeld		1 968 576	859 637
Sum gjeld		1 968 576	859 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 640 299	4 408 648



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344191

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: 01.01.2024 - 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: 18.03.2025

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 328 595	10 459 920
Sum inntekter		10 328 595	10 459 920
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	439 285
Annen driftskostnad		11 811 791	9 255 628
Sum kostnader		12 268 191	9 694 913
Driftsresultat		-1 939 596	765 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 308	42 111
Sum finansinntekter		62 308	42 111
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		62 308	42 111
Resultat før skattekostnad		-1 877 288	807 117
Årsresultat		-1 877 288	807 117
Totalresultat		-1 877 288	807 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 877 288	807 117
Sum overføringer og disponeringer		-1 877 288	807 117



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

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		6 442	39 890
Andre fordringer		261 834	930 924
Sum fordringer		268 276	970 814
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 372 023	3 437 834
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 372 023	3 437 834
Sum omløpsmidler		3 640 299	4 408 648
SUM EIENDELER		3 640 299	4 408 648
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 671 723	3 549 011
Sum opptjent egenkapital		1 671 723	3 549 011



Sum egenkapital	1 671 723	3 549 011
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	1 206 908	690 682
Annen kortsiktig gjeld	761 668	168 955
Sum kortsiktig gjeld	1 968 576	859 637
Sum gjeld	1 968 576	859 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 640 299	4 408 648



Organisasjonsnr: 912 607 526
EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

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. 7329

EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 18:00, Auditorium A, Hundsund Skole, Snarøyveien 81, 1367 Snarøya.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vi skal være på Hundsund ungdomsskole, i auditorium A. Kl 18:00 - 19:30.

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Dørene på nummer 42, 79, 101, 57
7. Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene
8. Mulighet for utvidelse av letak og bygging av utebod for rekkehus
9. Benytte av vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1



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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

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 overføres/dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet for 2024 overføres/dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 7329 Eierseksjonssameiet Hagebyen 1 - Sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 400.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400.000

Sak 6

Dørene på nummer 42, 79, 101, 57

Forslag fremmet av:

Yalim Alku

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Fornebu kommer til å bli veldig overfylt, og det kommer til å være hovedtogstasjonen rett ved siden av Hagebyen 1 i nær fremtid. Dette vil skape sikkerhetsrisikoer for familiene og barna som bor i Hagebyen 1, da vi vet at boligområder nær togstasjoner har høyest risiko for å bli ranet. Det ville vært forferdelig å møte en kriminell i fellesområdene inne i blokkene og på etasje -1, garasjeinngangen.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dørene på nummer 42, 79, 101, 57
- Mot Dørene på nummer 42, 79, 101, 57

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Låser og inngangssystemer bør installeres på trappeoppgangen og heisinngangsdørene i leilighetsblokkene nummer 42, 79, 101, 57 osv. for å unngå at fremmede og kriminelle kommer inn i leilighetsblokkene.
2. Styret innhenter et forslag til teknisk løsning for låsesystemer, og vil legge frem en sak som omhandler dette for årsmøte 2026.

Sak 7

Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

Forslag fremmet av:

Svein Ove Waagbø Nilsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Deler av forslagsstillers areal er definert som lekeplass, og ønskes ikke berørt. Likeså arealer under takoverbygg. Styret anbefaler ikke forslagsstillers forslag.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene
- Mot Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Se vedlegg

2. Styrets motforslag er at styret innhenter forslag til en helhetlig plan for oppholdssonene i sameiet. Legger dette frem for årsmøte i 2026.



Vedlegg

2. Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene.pdf

Sak 8

Mulighet for utvidelse av letak og bygging av utebod for rekkehus

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har engasjert Spor Arkitekter for å undersøke utvidelse av letaket på inngangssiden, i tråd med årsmøtevedtaket. Hagebyen 1 har 217m² tilgjengelig BYA, og tiltaket vil bruke mellom 104,5-149,8m² av dette arealet. Spor vurderer at det fortsatt er nok plass til et mulig felleshus i fremtiden og ser ellers ingen andre bruksområder for ekstraarealet. Se ytterligere informasjon i vedlegget «Letak og boder.pdf»

Forslag til vedtak

De foreslåtte løsningene anses som akseptable, og prosessen kan fortsette med søknad om omregulering. En justert versjon av konsept 1b eller 2b må velges, og samtlige rekkehus må enes om samme alternativ for en rekke. Kostnader forbundet med utarbeidelse av søknad, kommunale gebyrer og byggekostnader skal dekkes i sin helhet av de rekkehusene som ønsker å gjennomføre tiltaket

Vedlegg

3. Letak og boder.pdf

Sak 9

Benytte av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ber om å benytte vedlikeholdsfond for 1 000 000 kr for å dekke vedlikehold av garasjeanlegget. Bytte av lamper, betongarbeider og ventilasjon er arbeider som ønskes utført, og har blitt utført ila 2024.

Forslag til vedtak

Styret får benytte 1 000 000 av vedlikeholdsfondet.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for to år
- Inntil 2 varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Hannestad
Jeg er utdannet økonom og har hatt flere toppstillinger i næringslivet og bank. Har sittet flere perioder i styret i Hagebyen med særlig ansvar for økonomi, men også håndtert andre løpende saker. Sitter i flere styrer i ideelle organisasjoner på Fornebu og Bærum.
- Sven Pickhardt
Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gry Kristvik
Gjenvalg



Styrets årsrapport

I 2024 har styret gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter, og styrets arbeid oppsummeres i følgende punkter.

Hulkil i garasjen. Vi har fått et firma til å lage huliker mot vegg og søyler i garasje, og legge epoxy. Dette vedlikeholdet er nødvendig for at ikke vann blir stående mot veggen, og utsette armering i vegg for korrosjon.

Bytte av lamper i garasje. Vi har startet på bytte av belysning i garasjen. Fra byggeperioden ble det installert lysrørbaserte armaturer, noe som ikke er lov å selge lenger. Dette gir utfordringer i form av kjøp av nye lysrør, samt eventuelle reservedeler. Nye armaturer er LED baserte, og har en spesifisering som tilsier at de tåler å stå i garasjeanlegg. En fordel er også at LED har lengre levetid, og bruker mindre strøm. Utskifting vil fortsette gjennom 2025 i fellesareal.

Kaldtvann RV7. Dette er et prosjekt vi har jobbet med over lengre tid, og fikk gjennomført i løpet av høsten 2024. Dette sikret kaldtvann i Regattaveien 7 som har vært en utfordring for beboere over lengre tid. Prosjektet var vellykket, og beboere har positive tilbakemeldinger om kaldt vann. For resten av sameiet får styret fra tid til annen klage på varmt kaldtvann. Styret har ingen grunn til å tro at det er noe galt vedrørende kaldtvann i andre bygg. At man må la vasken stå på i noen minutter før tappevannet blir kaldt er ikke unormalt ut fra hvordan sameiet er utformet.

Nye bommer og ulovlig kjøring. De gamle bommene var ødelagte, og nye bommer ble installert i 2024. Disse er selvlukkende, og ikke låsbare. Styrets vurdering av dette var erfaringsmessig ble ikke bommene lukket igjen av beboere som låste dem opp, samt Posten og Agaia som har snørydding heller ikke lukker og låser. Styret skiftet derfor ut bommene som var mest utsatt for slitasje med en selvlukkende variant. Det er allikevel viktig at beboere oppfordrer leveranser til å stå på gjesteparkeringen, og minimere kjøring innenfor bommen til et minimum.

Elektrotilsyn, branntilsyn, heiskontroll. Styret forhandlet frem en avtale på eketrotjenester gjennom AS Watt som gir styret og beboere en god pris på elektroarbeid. Styret oppfordrer beboere til å benytte seg av dette tilbudet. Gjennom 2024 har vi hatt en kontroll av elektroinstallasjoner, og vi har fått utbedringspunkter som vi kommer til å gjennomføre i løpet av 2025. Kritiske oppdateringer ble gjort fortløpende, og de tiltakene vi kan planlegge med tas i tiden fremover. Av løpende avtaler vi har gående er blant annet vedlikehold av felles brannvarsling, ventilasjon, rørleggertjenester, dører og inngangsparti og renhold ved firma. Disse avtalene sikrer vedlikeholdet av infrastrukturen gjennom leverandørens anbefalinger. Vi byttet også brannvarslere i alle rekkehus, da disse ikke er med i felles brannvarsling og hadde oppnådd sin levetid.

Garasjeport er en komponent som krever mye oppmerksomhet fra styret, samt har en vesentlig kostnad tilknyttet reparasjoner og vedlikehold. Noen av portene har oppnådd over 1 000 000 sykkluser, og leverandøren oppfordrer nå styret til å se på muligheter for å bytte ut portene. Prosessen for dette vil starte i 2025, men avhengig av kritikalitet og prioritering vil styret vurdere når dette gjennomføres. Det er viktig at beboere kjører forsiktig i garasjeanlegget for å sikre trygg ferdsel og færrest mulige uhell.

Vask av garasje ble gjennomført i mai 2024, og er allerede planlagt for 2025. Vasken gjennomføres 22 april 2025. Det er viktig at beboere rydder bort alt løse fra sin parkeringsplass i god tid før dette. Styret opplever at beboere setter igjen mye løse på parkeringsplassen, noe som man ikke har anledning til å hente vedtektene. Dette hindrer god vask, og er til hinder for arbeider som utføres i garasjen. Kjøretøy, bildekk på dekkstativ, ladeinfrastruktur og skiboks forsvarlig monterte i tak, er de eneste gjenstander man har lov til å ha på parkeringsplassen. Alt annet skal ryddes bort.

Digital løsning for boligperm. Styret har gjennom 2024 flyttet FDV dokumentasjon til en elektronisk løsning levert av InAttika. Alle beboere skal ha fått tilgang til denne via informasjon på mail og i vibbo. Styret oppfordrer alle beboere til å ta eierskap til denne informasjonen, og vedlikeholde denne for sin egen bolig. Ved kjøp og salg



er slik dokumentasjon om eksempelvis malingstype, elektroarbeid og byggeprosjekter viktig for ny eier å vite om.

Opprydding. Også i 2024 stod styret for bestilling av conatiner, samt innsamling av sykler via sykkelaksjonen. Vi har også stell av felles grøntarealer, samt hekker og trær. Styret oppfordrer allikevel til beboerengasjement, da det er opp til beboere i sameiet hvor fint og hyggelig vi ønsker å ha det rundt oss. Ta gjerne kontakt med styret dersom det er prosjekter beboere ønsker å gjennomføre. Vi hadde også felles innsamling av juletrær gjennom Sjøspeiderne.

HMS. Styret har gjennomført vernerunder også i 2024. Vi tok en ekstra runde på lekeplasser i 2024, og her ble noen utbedringspunkter notert. Disse utføres ila 2025 når forholdene tillater det. Lekestativene våre er gode, men alle foreldre må passe på sikkerheten selv. Spesielt på vinter og vår med tele i bakken, gjør at fallsikringen er dårligere enn på sommerstid. Søppelsugene er ikke en del av lekeplassen, og foreldre oppfordres til å prate med sine respektive om hvordan man oppfører seg ute på fellesarealene. Når det er skrevet, så oppfordrer styret barn og voksne til å benytte så mye av fellesarealet vårt som mulig. Innenfor HMS bes også de som har felles oppganger om å vise hensyn til andre beboere, og ikke sette igjen gjenstander i fellesareal.

Av andre oppgaver styret har gjort i 2024 kan det nevnes julegrantenning, leverandøroppfølging, distribusjon av Fornebustikka, deltakelse i diverse forum arrangert av Fornebulandet vel, oppfølging av forsikringssaker, jobb med regnskap og budsjett, fakturering av elbillading, parkeringsadministrasjon, årsmøtegjennomføring, håndheving av husordensreglene. Høringsinnspill på midlertidig anleggsbruk i Nansenparken og to-veis busstrafikk på Forneburingen. Minner om hjertestarteren som er lokalisert øverst i trappehuset, i nedgangen til gjesteparkeringen.

Økonomi. Som det kan leses ut fra denne beretningen er det gjort betydelige arbeider gjennom 2024. Felleskosten ble økt fra 1.1.2025, og tvinger seg frem gjennom en periode med høy prisvekst fra firmaer, men også gjennom økning av offentlige tjenester. Vi reforhandlet forsikringen for sameiet, og fikk en betydelig besparelse, noe vi har kunnet benytte på andre prosjekter. Flere prosjekter ligger således i fremtiden, og styret ser at vi må prioritere langsiktig for å få gjennomført disse.



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 budsjettert og skyldes i hovedsak Ladeinntekter EL-bil, inntekter fra Østlandske parkering og tilskudd fra Bærum kommune, som ikke var budsjettert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av varmt kaldtvann i Regattaveien 7, og endring på fakturering fra fjernvarmeselskapet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.671.723.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 026 780	10 119 964	10 027 000	10 900 000
Ladeinntekter EL-bil		175 320	0	0	150 000
Andre inntekter	3	126 495	339 956	14 000	14 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 328 595	10 459 920	10 041 000	11 064 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-54 285	-56 400	-56 000
Styrehonorar	5	-400 000	-385 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-17 312	-22 904	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-368 383	-350 328	-369 700	-388 000
Konsulenthonorar	7	-161 541	-35 331	-180 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-2 920 609	-1 483 738	-1 803 000	-1 841 000
Forsikringer		-622 690	-662 581	-729 000	-748 000
Kommunale avgifter	9	-2 974 263	-2 657 035	-2 964 344	-3 675 500
Energi/fyring	10	-2 730 725	-2 038 028	-2 200 000	-2 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-928 940	-944 326	-933 000	-970 000
Andre driftskostnader	11	-1 087 329	-1 061 356	-1 205 800	-1 241 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 268 191	-9 694 913	-10 861 244	-11 721 100
DRIFTSRESULTAT		-1 939 596	765 006	-820 244	-657 100
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 308	42 111	15 000	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		62 308	42 111	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-1 877 288	807 117	-805 244	-642 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	807 117		
Fra opptjent egenkapital		-1 877 288	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 442	39 890
Forskuddsbetalte kostnader		261 834	0
Energiavregning		0	930 924
Driftskonto OBOS-banken		1 010 662	1 541 055
Sparekonto OBOS-banken		1 523 638	1 013 660
Sparekonto OBOS-banken II		837 723	883 119
SUM OMLØPSMIDLER		3 640 299	4 408 648
SUM EIENDELER		3 640 299	4 408 648
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	1 671 723	3 549 011
SUM EGENKAPITAL		1 671 723	3 549 011
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		309 481	168 955
Leverandørgjeld		1 206 908	690 682
Energiavregning	14	452 187	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 968 576	859 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 640 299	4 408 648
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

Bærum, 17.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Hagebyen 1

Fredrik Bjørnødegård /s/

Sven-Kristen Pickhardt /s/

Jan Hannestad /s/

Sindre Strømmen Odden /s/

Thomas Fløien Angeltveit /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - Blokk	3 524 352
Felleskostnader - 2+2	2 846 880
Felleskostnader - Rekkehus	1 485 264
Kabel-TV - Blokk	323 244
Kabel-TV - 2+2	189 216
Kabel-TV - Rekkehus	76 212
Internett - Blokk	154 980
Internett - 2+2	90 720
Internett - Rekkehus	36 540
Vedlikeholdsfond - Blokk	239 316
Vedlikeholdsfond - 2+2	212 112
Vedlikeholdsfond - Rekkehus	116 580
Garasje	667 764
Parkering	63 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 026 780

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Østlandske Parkering AS	91 837
Tilskudd fra Bærum kommune	34 658
SUM ANDRE INNETEKTER	126 495

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

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 400 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 989, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 312.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 823
Andre konsulentthonorarer	-126 718
SUM KONSULENTHONORAR	-161 541

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-324 825
Drift/vedlikehold VVS	-478 879
Drift/vedlikehold elektro	-176 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-541 773
Drift/vedlikehold heisanlegg	-376 660
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-93 687
Drift/vedlikehold brannsikring	-471 805
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-263 328
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-193 464
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 920 609

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 914 779
Renovasjonsavgift	-1 059 483
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 974 263

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-835 160
Fjernvarme :	
Fellesforbruk 2023	-1 174 714
Fellesforbruk 1., 2., og 3. kv 2024	-720 851
SUM ENERGI / FYRING	-2 730 725

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 870
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 132
Annet driftsmateriale	-14 762
Vaktmestertjenester	-367 039
Renhold ved firmaer	-392 180
Gressklipping	-27 524
Andre fremmede tjenester	-9 329
Trykksaker	-883
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 989
Andre kontorkostnader	-2 750
Kontingenter	-189 056
Bank- og kortgebyr	-6 331
Øreavrunding	-12
Velferdskostnader	-1 368
Tap på fordringer,	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 087 329

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	60 669
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 639
SUM FINANSINNTEKTER	62 308

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

EGENKAPITAL	IB 01.01.24	Res.2024	UB 31.12.24
Blokk	315 372	1 069 391	1 384 763
Rekkehus	394 273	450 057	844 330
2+2	-513 935	1 087 400	573 465
Garasje	-3 744 719	-729 561	-4 474 280
Sum	-3 549 009	1 877 287	-1 671 722

SUM OPPTJENT EGENKAPITAL **1 671 723**

Vi gjøre oppmerksom på at Egenkapital ikke er fordelt i hht vedtekter, men etter årsresultat gjennom årene

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 3. og 4. kvartal	-1 512 888
Felles forbruk 3. kvartal (kostnadsført i resultatet)	-65 316
Techem 3. og 4. kvartal	223 359
Fjernvarme 3. og 4. kvartal	909 425
Avvik avregning 1. og 2. kvartal	-6 767
SUM ENERGIAVREGNING	-452 187

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**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.

Forslag til årsmøte 2025 – Erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene

Beskrivelse

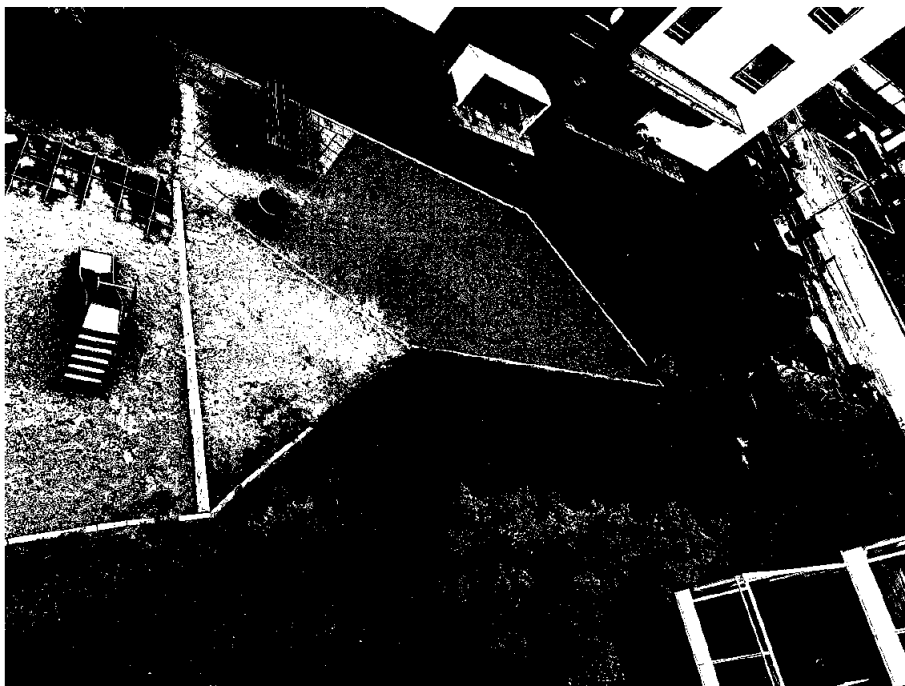
I dag er det relativt stort areal av grus & asfalt i forhold til areal av grøntområder på de to tunene mellom blokkene. Bildet nedenfor viser hvordan dette er løst i Bjørnenga med minimalt areal avsatt til asfalt. Også i Piloten er det en større andel grøntområder på tunet mellom blokkene og i tillegg en tydelig variert og gjennomtenkt løsning for uteområdet.



En større andel grøntområder kan øke både trivsel for beboerne og verdien av boligene. Prisutviklingen på boligene i Hagebyen har vært svakere siden byggingen for 10 år siden sammenlignet med andre utbyggingsområder på Fornebu. Selv om det kan være mange faktorer som gjør Hagebyen mindre attraktivt enn området rundt kan en permanent oppgradering av utearealet være med på å sameiet et løft og en sterkere prisutvikling framover.

Nedenfor er et eksempel på hvordan dette kan løses på tunet mellom nr 6 og 8 der de markerte områdene erstattes med gress, egnet beplantning, dekorative steiner, ekstra benker og andre tiltak som gjør uteområdet mer attraktivt både visuelt og funksjonelt.

Området i dag:



Området med foreslått nytt grøntområde markert:





Tilsvarende endringer kan gjøres på det andre tunet mellom nr 1 og 7. Beplantning av disse områdene ser ikke ut til å være i strid med Byggteknisk forskrift (TEK17) angående Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ved utrykning, inkludert tilkomst for stigebil under redning fra balkonger i tilfelle brann. Dessuten vil det fortsatt være nødvendig tilkomst fram til hovedinngangene der det er nødvendig, for eksempel for flyttebiler og for transport av funksjonshemmede. Det skal ikke være behov for snuplass inne på tunene da alle kjøretøy kan rygges.

Forslag til vedtak

- Styret innhenter tilbud for å planlegge og gjennomføre arbeidet med å erstatte asfalt med grøntområder på tun mellom blokkene.
- Det settes av midler til gjennomføring av beskrevet økning av andelen grøntområder på tun mellom blokkene med sikte på å ferdigstille arbeidet høsten 2025.



Spor Arkitekter

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo, Norge

Org. nr.: 976 588 614
MVA
(+47) 22 93 14 20
● spor@spor.no
● www.spor.no

Sameiet Hagebyen 1

Prosjekt:
Dato:
Deres ref:

Hagebyen 1
28.02.2024
Thomas Angeltveit

Sameiet Hagebyen 1 – Alternativer for letak og bod

Oppdragets omfang (fra Oppdragsbekreftelse, 13.12.23)

- Utvikle skisser og forslag til utforming av takoverbygg for 29 rekkehus på 3 etasjer i 2 alternativer, med og uten bod
- Hagebyen 1 har 217 m² tilgjengelig ifl. vedtak i årsmøte 21.03.23.
- To alternativer:
 - Alt. 1- Letak
 - Alt. 2 - Letak med bod
 - Bod som oppfyller funksjonskravene -> bod sammen med allerede tegnet letak.
- Grovt kostnadsestimat for de ulike alternativene.

Funksjonskrav for bod

Krav til sportsboder er angitt i teknisk forskrift og har ikke endret seg siden 2010.

På søknadstidspunktet var kravet 5 m² og dette er ivarettatt i byggesaken.

Ettersom kravet til boder allerede er oppfylt, foreslår vi størrelse ut ifra det som gir best romlig løsning for hver enkelt situasjon og som gir minst begrensning på lysforhold i boligene. Ingen boder er likevel under 3 m².

Arealberegning

Krav fra reguleringen

Hagebyen, Fornebu – Regulering 2010006

5.1 Grad av utnyttelse (BRA):

Overdekket balkongareal / uteareal på bakken med inntil 12 m² pr leilighet medregnes ikke i bruksarealet.

Denne bestemmelsen er nok ment for uteplass, men ordlyden kan åpne for å vurdere at 12 m² uteareal som er overdekket ikke regnes med i BRA, dersom inngangsarealet vurderes som uteareal. Da formuleringen er åpen for tolkning, har vi foreløpig ikke tatt utgangspunkt i denne. Dersom dere ønsker, kan vi ev. avklare med kommunen hvordan de vil tolke den.

Med maks BRA på 217 m² er det likevel tilstrekkelig areal til at alle kan velge den løsningen som krever mest areal og vi antar derfor at denne avklaringen ikke er nødvendig.



Plassering av boder

Krav fra reguleringen

5.1 Grad av utnyttelse (BRA):

Frittstående boder med inntil 6 m² grunnareal og 3 m gesims over ferdig terreng for S2.1, B2.4, S1.1-2 og B1.5-7, kan plasseres utenfor byggegrense og inngår i totalt bruksareal.

Å plassere bodene i tilknytning til inngangspartier krever dispensasjon fra byggegrense.

For å begrense behovet for dispensasjon, og samtidig vise alternativ med bod, har vi foreslått følgende alternative muligheter for bod:

- 1a - Letak og mulighet for frittstående bod
- 1b – Mindre letak og mulighet for frittstående bod

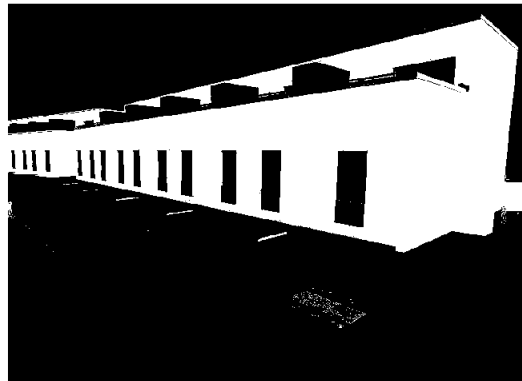
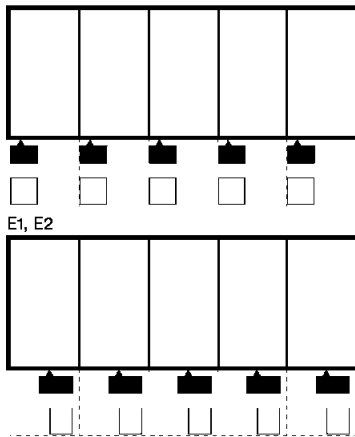
Forslag og alternativer:

Alt. 1a - Letak og mulighet for frittstående bod (disp.)

Mulig for 25 av 29 boenheter

Letak forutsetter dispensasjon for E3 og E4 (med 0,5 m)

7,5-8,0 m² per boenhet



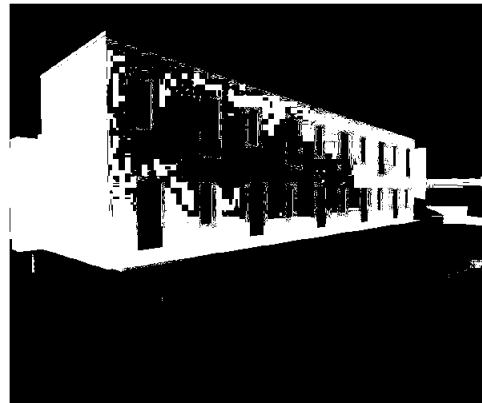
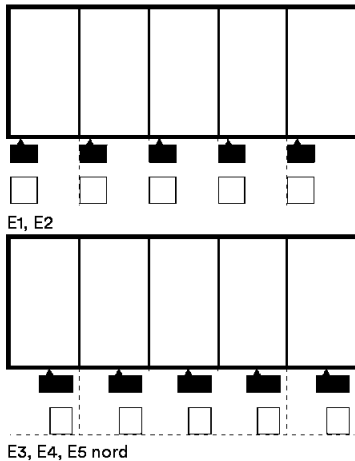
E3, E4, E5 nord

Rekke	Antall boenheter	Bodareal per enhet	Overbygd areal per enhet	Samlet per enhet	Samlet BRA per rekke	Resterende BRA av 217 m ²	Disp. byggegrense
E1	5	4,0	3,5	7,5	37,5		
E2	5	4,0	3,5	7,5	37,5		
E3	6	3,5	4,5	8,0	48		X
E4	5	3,5	4,5	8,0	40		X
E5 nord	4	3,5	4,5	8,0	32		
E5 sør	4	-	4,5	4,5	18		X*
SUM	25 av 29	92,5 m ²	120,5 m ²		213 m ²	4,0 m ²	

*Ikke nok areal til frittstående bod pga. liten avstand til fellesareal

Alt. 1b – Mindre letak og mulighet for frittstående bod

Mulig for 25 av 29 boenheter
 Uten disp. (innenfor byggegrense)
 6,8-7,5 m² per boenhet



Rekke	Antall boenheter	Bodareal	Overbygd areal	Samlet per enhet	Samlet BRA	Resterende BRA av 217 m ²	Disp. byggegrense
E1	5	4,0	3,5	7,5	37,5		
E2	5	4,0	3,5	7,5	37,5		
E3	6	3,5	3,3	6,8	40,8		
E4	5	3,5	3,3	6,8	34		
E5 nord**	4	-	-	-	-		Mulig, men fungerer dårlig uten E5 sør
E5 sør	4	-	-	-	-		Ikke mulig*
SUM	25 av 29	78,5 m²	71,3 m²		149,8 m²	67,2 m²	

*Ikke nok areal til frittstående bod pga. liten avstand til fellesareal

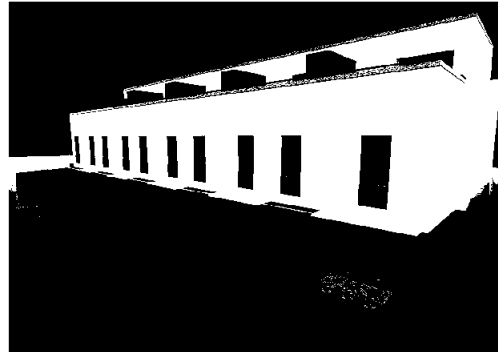
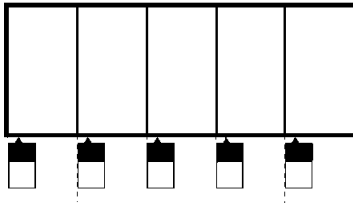
**Vanskelig å ikke se i sammenheng med E5 sør, da det er samme rekke

Alt. 2a - Sammenbygd letak og bod (disp.)

Mulig for 25 av 29 boenheter

Letak forutsetter dispensasjon (med ca. 2-3 meter)

7,9-8,2 m² per boenhet



Rekke	Antall boenheter	Bodareal	Overbygd areal	Samlet per enhet	Samlet BRA	Resterende BRA av 217 m ²	Disp. byggegrense
E1	5	4,0	3,9	7,9	39,5		X
E2	5	4,0	3,9	7,9	39,5		X
E3	6	3,5	4,7	8,2	49,2		X
E4	5	3,5	4,7	8,2	41,0		X
E5 nord**	4	-	-	-	-		Mulig, men fungerer dårlig uten E5 sør
E5 sør	4	-	-	-	-		Ikke mulig*
SUM	25 av 29	92,5 m ²	109,5 m ²		169,2 m ²	44,8 m ²	

*Ikke nok areal til bod pga. liten avstand til fellesareal

**Vanskelig å ikke se i sammenheng med E5 sør, da det er samme rekke.

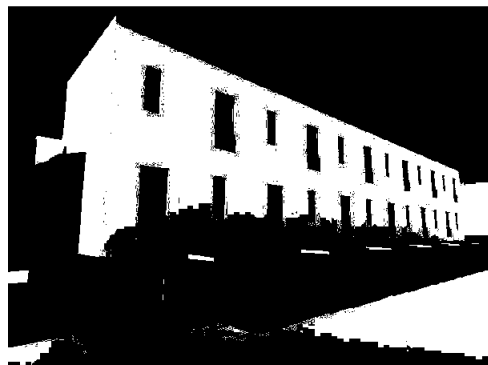
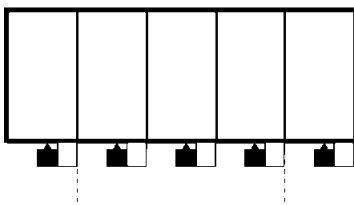


Alt. 2b - Sammenbygd letak og boder inntil husvegg

Mulig for 15 boenheter

Vindu i entré utgår (kan løses med vindu i dør)

5,5 m² per boenhet



E3, E4, E6

Rekke	Antall boenheter	Bodareal	Overbygd areal	Samlet per enhet	Samlet BRA	Resterende BRA av 217 m ²	Disp. byggegrense
E1	-	-	-	-	-		Ikke mulig***
E2	-	-	-	-	-		Ikke mulig***
E3	6	2,5	3,0	5,5	33		X
E4	5	2,5	3,0	5,5	27,5		X
E5 nord	4	2,5	3,0	5,5	22		
E5 sør	4	2,5	3,0	5,5	22		X
SUM	25 av 29	47,5 m ²	57 m ²		104,5 m ²	112,5 m ²	

***Ikke mulig pga. stuevindu



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25

Selskapsnummer: 7329 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET HAGEBYEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.