



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 698 243  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 261 632	2 261 102
Annen driftsinntekt		14 835	42 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 276 467</b>	<b>2 303 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	193 970	193 970
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 268 551	2 083 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 462 521</b>	<b>2 277 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 054</b>	<b>26 187</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		293	462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		47 922	19 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 629</b>	<b>-19 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-233 683	6 864
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 13	6 475 226	6 475 226
Sum varige driftsmidler		6 475 226	6 475 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 475 226	6 475 226
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 248	7 955
Andre fordringer		330 618	317 314
Sum fordringer		343 867	325 269
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 422 375	854 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 422 375	854 862
Sum omløpsmidler		1 766 242	1 180 131
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	6 297 906	6 531 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 297 906</b>	<b>6 531 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 302 706</b>	<b>6 536 388</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 630 515	816 166
Øvrig langsiktig gjeld	12	139 200	139 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 769 715</b>	<b>955 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 502	160 516
Annen kortsiktig gjeld		13 544	3 087
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 046</b>	<b>163 602</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 938 762</b>	<b>1 118 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 527848

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 956 698 243  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HAGEBYEN BORETTSLAG I  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 956 698 243  
HAGEBYEN BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 261 632	2 261 102
Annen driftsinntekt		14 835	42 647
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 276 467</b>	<b>2 303 749</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	193 970	193 970
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 268 551	2 083 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 462 521</b>	<b>2 277 562</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-186 054</b>	<b>26 187</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		293	462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		47 922	19 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 629</b>	<b>-19 323</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-233 683	6 864
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>



Organisasjonsnr: 956 698 243  
HAGEBYEN BORETTSLAG I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 13	6 475 226	6 475 226
Sum varige driftsmidler		6 475 226	6 475 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 475 226	6 475 226
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 248	7 955
Andre fordringer		330 618	317 314
Sum fordringer		343 867	325 269
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 422 375	854 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 422 375	854 862
Sum omløpsmidler		1 766 242	1 180 131
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	9	4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	10	6 297 906	6 531 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 297 906</b>	<b>6 531 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 302 706</b>	<b>6 536 388</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 630 515	816 166
Øvrig langsiktig gjeld	12	139 200	139 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 769 715</b>	<b>955 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 502	160 516
Annen kortsiktig gjeld		13 544	3 087
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 046</b>	<b>163 602</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 938 762</b>	<b>1 118 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>



Organisasjonsnr: 956 698 243  
HAGEBYEN BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23970.00	23970.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170000.00	170000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	193970.00	193970.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING**

Ordinær generalforsamling i Hagebyen Borettslag 1 avholdes 20.04.2023 kl 19.00, sted Røde Kors bygget, Lillestrøm

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted, Lillestrøm

I styret for Hagebyen Borettslag 1

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR  
GENERALFORSAMLING 20.04.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Forslag fra Charles Tønder:  
Siden det er vaskemaskiner og tørketromler i alle blokkene unntatt i blokk 4 foreslår jeg at det blir montert også i vår blokk.

**Forslag til vedtak:** Det settes inn vaskemaskin og tørketrommel i blokk 4.

**Styrets innstilling:**

Kjelleren i blokk 4 er per i dag ikke laget for å ha vaskeri. Alle beboere har tilgang til vaskeriene i de 3 andre blokkene. Styret mener at større arbeider må gjøres for å kunne sette inn vaskemaskin og tørketrommel. Blant annet må det installeres sluk og avløp, legge opp vanntilførsel, sette inn brannører og ventilasjonsvifte. I tillegg kommer innkjøp av maskinene. Det vil også være behov for å pusse opp kjellerrom som skal benyttes. Styret antar at det er store kostnader knyttet til å lage et vaskeri. Styrets innstilling er derfor å innhente tilbud for å undersøke hva en slik utbedring vil koste før det tas en beslutning. Styret ber om å få innhente tilbud og legge frem forslag på neste års generalforsamling.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år  
B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år



## Hagebyen 1 Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Henrik Amundsen	(valgt for 2 år i 2022)
Nestleder: Tove Husum	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem: Rune Jomar Smith	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Nina Rønning	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem: Lars Petter Pedersen	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem : Anette Rougnø	(valgt for 1 år i 2022)
Varamedlem : Ruth Andersen	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite: Styret

### SELSKAPSFORMASJON

Hagebyen 1 Borettslag ble stiftet 24.10.1949 og har organisasjonsnummer 956.698.243.

Borettslaget består av 48 boligseksjoner, fordelt på 4 bygninger. Eiendommen har gnr 81, bnr 1267 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter og behandlet saker, så som:

- *Godkjenning av 3 nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*



- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Det er installert branndører i fellesarealer.*
- *Det er planlagt å utbedre drenering blant annet bak blokk 3.*
- *Det skal utføres fasadereparasjon og installeres nye røykvarslere i fellesarealer.*
- *Utføres kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Det er inngått ny forsikringsavtale med Protector forsikring.*
  
- *Dugnad – det er gjennomført dugnad.*
- *Løpende orientering til beboere via rundskriv og facebook*

Godkjent av styret, den 20/3/ 2023.



**Hagebyen Borettslag I**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Hagebyen Borettslag I org.nr. 956698243



## Resultatregnskap 2022

Hagebyen Borettslag I  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 261 632	2 261 102	2 252 948	2 361 812
Annen driftsinntekt		14 835	42 647	12 000	12 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 276 467</b>	<b>2 303 749</b>	<b>2 264 948</b>	<b>2 373 812</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	193 970	193 970	222 495	228 200
Konsulenttjenester	3	143 699	182 183	139 420	143 379
Kontingenter		2 650	2 050	2 100	2 650
Rep og vedlikehold	4	1 095 775	721 577	822 000	486 000
Forsikringer		188 884	173 848	181 900	149 900
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	449 468	651 291	749 000	494 200
Energi og fyring		103 554	85 206	83 500	107 000
Kabel-TV og telefoni		157 255	147 177	151 500	165 750
Driftskostnader	6	101 721	100 703	101 000	125 125
Andre driftskostnader	7	25 544	19 557	31 620	29 400
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 462 521</b>	<b>2 277 562</b>	<b>2 484 535</b>	<b>1 931 604</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-186 054</b>	<b>26 187</b>	<b>-219 587</b>	<b>442 208</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		293	462	1 300	1 300
Finanskostnad		47 922	19 785	16 400	70 423
<b>Sum finansposter</b>		<b>-47 629</b>	<b>-19 323</b>	<b>-15 100</b>	<b>-69 123</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>	<b>-234 687</b>	<b>373 085</b>
Overført til annen egenkapital	10	-233 683	6 864	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-233 683</b>	<b>6 864</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Hagebyen Borettslag I



## Balanse 31.12.2022

Hagebyen Borettslag I  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 13	6 456 754	6 456 754
Tomt	8, 13	18 472	18 472
Sum varige driftsmidler		6 475 226	6 475 226
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 475 226</b>	<b>6 475 226</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		330 618	317 191
Kundefordringer		13 248	7 955
Andre fordringer		0	123
Sum fordringer		343 867	325 269
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 422 375	854 862
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 766 242</b>	<b>1 180 131</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>

Balanserapport 2022 for Hagebyen Borettslag I



## Balanse 31.12.2022

Hagebyen Borettslag I  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	4 800	4 800
Annen egenkapital	10	6 297 906	6 531 588
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 302 706</b>	<b>6 536 388</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 630 515	816 166
Borettsinnskudd	12	139 200	139 200
Sum langsiktig gjeld		1 769 715	955 366
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		155 503	160 516
Annen kortsiktig gjeld		13 544	3 087
Sum kortsiktig gjeld		169 046	163 602
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 938 762</b>	<b>1 118 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 241 468</b>	<b>7 655 357</b>

Hagebyen Borettslag I

Henrik Amundsen  
Styrets leder

Tove Husum  
Styremedlem

Lars Petter Pedersen  
Styremedlem

Nina Rønning  
Styremedlem

Rune Jomar Smith  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Hagebyen Borettslag I



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	8 896	8 366	0	0
Generelle felleskostnader	1 774 656	1 777 536	1 774 648	1 867 129
Stipulerte avdrag	461 952	453 888	461 900	424 260
Stipulerte rentekostnader	16 128	21 312	16 400	70 423
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 261 632</b>	<b>2 261 102</b>	<b>2 252 948</b>	<b>2 361 812</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Lønn til ansatte	0	0	25 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	170 000	170 000	170 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	23 970	27 495	28 200
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>193 970</b>	<b>193 970</b>	<b>222 495</b>	<b>228 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter til bevertning med kr. 1 588.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Forretningsførsel	109 316	106 236	109 320	114 279
HMS	0	0	0	21 000
Juridisk rådgivning	0	5 250	0	0
Revisjon	4 963	4 963	5 100	5 100
Teknisk bistand	0	61 375	20 000	0
Tilleggstjenester	8 795	4 359	5 000	3 000
Vedlikeholdsplan	20 625	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>143 699</b>	<b>182 183</b>	<b>139 420</b>	<b>143 379</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Annet	0	0	7 000	1 000
Brannsikring	24 018	55 687	625 000	75 000
Bygninger	85 002	0	100 000	300 000
Dugnad	260	0	0	0
Egenandel	0	10 000	10 000	10 000
Elektro	70 037	7 231	30 000	30 000
Større vedlikehold	901 357	628 659	0	0
Utvendig anlegg	6 274	0	10 000	10 000
Vaskeri	6 254	0	10 000	10 000
Ventilasjon	0	0	10 000	30 000
VVS	2 575	20 000	20 000	20 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 095 775</b>	<b>721 577</b>	<b>822 000</b>	<b>486 000</b>

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Eiendomsskatt	59 308	55 824	64 000	65 000
Kommunale avgifter	390 160	595 467	685 000	429 200
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>449 468</b>	<b>651 291</b>	<b>749 000</b>	<b>494 200</b>

## Note 6 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Brøyting/strøing/feiing	12 125	11 500	10 000	10 000
Gressklipping	20 000	20 000	20 000	20 000
Renhold	53 931	52 725	56 000	79 125
Søppeltømming / container	15 665	16 478	15 000	16 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>101 721</b>	<b>100 703</b>	<b>101 000</b>	<b>125 125</b>



## Note 7 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
Belysning, sikringer	711	839	2 000	2 000
Nøkler, låser, skilt	6 190	2 647	10 000	10 000
Verktøy og redskaper	299	5 325	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>7 200</b>	<b>8 811</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Generalforsamling	9 896	5 027	12 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	1 588	0	5 000	5 000
Lisenser/software	210	210	220	0
Rekvisita	4 051	2 577	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>15 745</b>	<b>7 814</b>	<b>17 220</b>	<b>15 000</b>
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 600	2 931	2 400	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 600</b>	<b>2 931</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>25 544</b>	<b>19 557</b>	<b>31 620</b>	<b>29 400</b>



## Note 8 Anleggsmidler

	<b>Vaskemaskin</b>	
Anskaffelseskost pr.01.01	53 637	
Anskaffelseskost pr.31.12	53 637	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	53 637	
Anskaffelsesår	2008	
	<b>Tomt</b>	<b>Bygning</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	18 472	6 456 754
Anskaffelseskost pr.31.12	18 472	6 456 754
Bokført verdi pr.31.12	18 472	6 456 754
Anskaffelsesår	1955	1955

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 800 fordelt på 48 à kr. 100.

## Note 10 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	6 531 588	6 524 725
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-233 683	6 864
Sum opptjent egenkapital 31.12	6 297 906	6 531 588



## Note 11 Pantelån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.22: 4,05%, løpetid 5 år

Opprinnelig lånebeløp 2022

2 050 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

419 484

Lånesaldo 31.12

1 630 516

Beregnet innfrielsesdato: 07.10.2026

### **Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.22: 3,80%, løpetid 4 år

Opprinnelig lånebeløp 2018

2 352 000

Nedbetalt tidligere

1 535 834

Nedbetalt i år

816 166

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 02.02.2022

Sum langsiktig gjeld

1 630 516

## Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

## Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	1 769 715	955 366
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	6 475 226	6 475 226
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	2 189 200	2 719 200

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



**Note 14 Disponible midler**

	2022	2021
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 016 528</b>	<b>1 463 242</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-233 683	6 864
Fradrag for avdrag langsiktig lån	814 349	-453 578
B. Årets endring i disponible midler	580 667	-446 714
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 597 195</b>	<b>1 016 528</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 766 242	1 180 131
- Kortsiktig gjeld	169 046	163 602
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 597 195</b>	<b>1 016 528</b>



## 812 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato  
**Husum, Tove** 2023-03-22

Identifikasjon  
 bankID Husum, Tove

Navn Dato  
**Pedersen, Lars Petter** 2023-03-22

Identifikasjon  
 bankID Pedersen, Lars Petter

Navn Dato  
**Rønning, Nina** 2023-03-22

Identifikasjon  
 bankID Rønning, Nina

Navn Dato  
**Amundsen, Henrik** 2023-03-22

Identifikasjon  
 bankID Amundsen, Henrik  
PA MOBIL

Navn Dato  
**Smith, Rune** 2023-03-22

Identifikasjon  
 bankID Smith, Rune  
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Hagebyen Borettslag 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen Borettslag 1 som viser et underskudd på NOK 233 683. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 26. mars 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**  
Norwegian Bypass

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

26.03.2023 14.47.06

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Vedtekter for Hagebyen borettslag

Org nr 956 698 243, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24.10.1949, endret den 03.05.2004, og 21.04.2008. Sist endret 10.05.2021

### 1. Innledende bestemmelser

1-1 *Formål* Hagebyen borettslag I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 *Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold* Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 *Andeler og andelseiere*

(1) Andelene skal være på kroner 100 - ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Vedtekter for Hagebyen I, s. 1 av 11



#### *2-2 Sameie i andel*

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

#### *2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier*

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### *3-1 Hovedregel for forkjøpsrett*

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i



husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### *3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende*

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### *3-3 Nærmere om forkjøpsretten*

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres det ved loddtrekning hvem som får overta andelen.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### *4-1 Borettslaget*

*Vedtekter for Hagebyen I, s. 3 av 11*



(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Til enkelte andeler hører også bruksrett til garasje.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt dersom ikke andre beboere i oppgangen har innvendinger mot dette.

#### *4-2 Bruksoverlating*

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år andelseieren er en juridisk person andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad



om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### *5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.



(8) Andelseier som har fått tillatelse til å oppføre garasje på borettslagets eiendom har ansvar for alt vedlikehold av denne selv, se egen kontrakt mellom andelseier og borettslaget.

## *5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andre eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### *6-1 Mislighold*

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt

*Vedtekter for Hagebyen I, s. 6 av 11*



vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## *6-2 Pålegg om salg*

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

## *6-3 Fravikelse*

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### *7-1 Felleskostnader*

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### *7-2 Borettslagets pantesikkerhet*

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### *8-1 Styret*

*Vedtekter for Hagebyen I, s. 7 av 11*



(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

#### *8-2 Styrets oppgaver*

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### *8-3 Styrets vedtak*

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,



5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### *8-4 Representasjon og fullmakt*

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### *9-1 Myndighet*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### *9-2 Tidspunkt for generalforsamling*

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### *9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling*

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### *9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling -*

Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av



årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer -  
Eventuelt valg av revisor -Fastsetting av godtgjørelse til styret -  
Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### *9-5 Møteledelse og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### *9-6 Stemmerett og fullmakt*

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### *9-7 Vedtak på generalforsamlingen*

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Ved de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### *10-1 Inhabilitet*

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### *10-2 Taushetsplikt*

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

#### *10-3 Mindretallsvern*

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### *11-1 Vedtektsendringer*

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

#### *11-2 Forholdet til borettslovene*

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder *lov om burettslag*. (se lovdata.no)



## **ORDENSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I**

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene, og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo-området.

Det er i alles interesse at leietakerne tar nødvendig hensyn til hverandre og til eiendommenes naboer, slik at ingen blir skadelidende på grunn av leietakers opptreden.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt.

Husk at reglernes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

### **1. YTRE ORDEN**

Alle borettslavere må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig.

Borettslavere må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

Glass, spisse gjenstander, olje og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelkassen.

Lagring av sykler (dog ikke motorsykler), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom.

Det skal ikke oppbevares møbler eller lignende utenfor egne loftsodder.

Borettslavere kjøretøy skal parkeres på anvist plass. Gjesteparkering skal bare skje på gjesteparkeringsplasser.

### **2. INDRE ORDEN - RENGJØRING**

Innganger, trapper og fellesrom skal rengjøres etter tur. Det er en selvfølge at vask av dører, vinduer, gelendere m.v. følger rengjøringsansvaret.

Ansvar for trappevask har hver leieboer 1 gang i uken annenhver uke fra og med egen avsats til underliggende etasje.

La ikke andre gjøre rent for deg og dine.

Ytterdører, kjeller- og loftsodder skal holdes låst hele døgnet.

Det henstilles til borettslavere om ikke å sette gjenstander i oppgangen. (Gjelder ikke gåstoler).

Det er ikke tillatt å kople tørketrommel og kjøkkenventilatorer til luftkanalene, da det er fare for tilstopping av hele kanalsystemet.



### 3. DYREHOLD

Det er tillatt å holde hund og/eller katt så sant det er enighet om dette blant de andre beboerne i vedkommendes oppgang.

### 4. GENERELT

Borettslaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden eller fremleietakere overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.

Disse ordensregler er en del av husleiekontrakten. Mislighold kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret i borettslaget til borettslaverne ved rundskriv gjelder på samme måte som ordensreglene.

Tvister mellom borettslaverne om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet av disse reglene.

Dato, 18/4 1995.

Hagebyen Borettslag I

Styret



## HUSREGLER FOR HAGEBYEN BORETTSLAG I

1. Vaktmesteruken går fra søndag til og med lørdag.
2. Trappevasken utføres annenhver uke.
3. Om sommeren klippes plenen og det skal ryddes rundt huset.
4. Om vinteren måkes inngangspartiet ut til gaten, og vei til søppelstativ.
5. Sjøpsekker settes opp i stativ når søppelkjøerne har tatt med seg de gamle sekkene.
6. Banking og bruk av vaskemaskiner skal være avsluttet før kl. 22.00.
7. Vask av kjellerrom utføres regelmessig ved hjelp av turordning.  
(Se oppslag kjellerdør.

Etter spørsmål fra flere boretthavere sendes dette skriv rundt til samtlige i Hagebyen Borettslag.

Med hilsen  
Styret