



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 893 122
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

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, 30.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 610 429	4 493 956
Sum inntekter		25 610 429	4 493 956
Kostnader			
Annen driftskostnad		24 373 961	2 436 132
Sum kostnader		24 373 961	2 436 132
Driftsresultat		1 236 468	2 057 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		521 200	3 789
Sum finansinntekter		521 200	3 789
Annen finanskostnad		65 107	253 235
Sum finanskostnader		65 107	253 235
Netto finans		456 093	-249 446
Resultat før skattekostnad		1 692 561	1 808 378
Årsresultat		1 692 561	1 808 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		68 003 758	67 511 037
Sum varige driftsmidler		68 003 758	67 511 037
Sum anleggsmidler		68 003 758	67 511 037
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 406 906	2 424 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 406 906	2 424 419
Sum omløpsmidler		7 406 906	2 424 419
SUM EIENDELER		75 410 664	69 935 456
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 380 526	27 687 965
Sum opptjent egenkapital		29 380 526	27 687 965
Sum egenkapital		29 380 526	27 687 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Øvrig langsiktig gjeld		36 919 600	41 077 286
Sum annen langsiktig gjeld		36 919 600	41 077 286
Sum langsiktig gjeld		36 919 600	41 077 286
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		9 110 537	1 170 205
Sum kortsiktig gjeld		9 110 537	1 170 205
Sum gjeld		46 030 137	42 247 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 410 663	69 935 456
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		36 919 600	41 077 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 635368

Enheten

Organisasjonsnummer: 880 893 122
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

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, 07.07.2025



Organisasjonsnr: 880 893 122
HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		25 610 429	4 493 956
Sum inntekter		25 610 429	4 493 956
Kostnader			
Annen driftskostnad		24 373 961	2 436 132
Sum kostnader		24 373 961	2 436 132
Driftsresultat		1 236 468	2 057 824
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		521 200	3 789
Sum finansinntekter		521 200	3 789
Annen finanskostnad		65 107	253 235
Sum finanskostnader		65 107	253 235
Netto finans		456 093	-249 446
Resultat før skattekostnad		1 692 561	1 808 378
Årsresultat		1 692 561	1 808 378



Organisasjonsnr: 880 893 122
HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

68 003 758	67 511 037
68 003 758	67 511 037

Sum anleggsmidler

68 003 758	67 511 037
------------	------------

Omløpsmidler
Varer

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

7 406 906	2 424 419
7 406 906	2 424 419

Sum omløpsmidler

7 406 906	2 424 419
-----------	-----------

SUM EIENDELER

75 410 664	69 935 456
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

29 380 526	27 687 965
29 380 526	27 687 965

Sum egenkapital

29 380 526	27 687 965
------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

36 919 600	41 077 286
36 919 600	41 077 286

Sum langsiktig gjeld

36 919 600	41 077 286
------------	------------

Kortsiktig gjeld
Annen kortsiktig gjeld
Sum kortsiktig gjeld

9 110 537	1 170 205
9 110 537	1 170 205



Sum gjeld	46 030 137	42 247 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 410 663	69 935 456
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	36 919 600	41 077 286



Organisasjonsnr: 880 893 122
HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

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

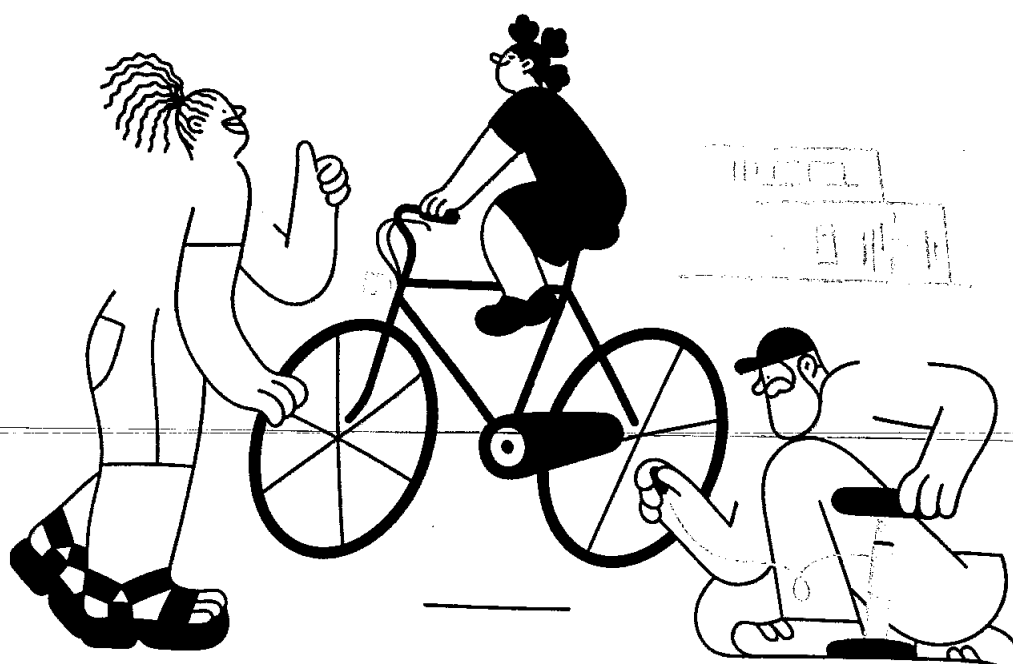
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1427

HAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HAUGEN BORETTSLAG

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:

27. mars 2025 kl. 18:00, Skedsmo samfunnshus.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested

Møtet finner sted i møterom *Meieriet* i Skedsmo Samfunnshus, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset:
<https://www.samfunnshus.no>

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra kompensasjon til styreleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad
8. Endring av vedtektene
9. Innkomne forslag
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGEN BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak

Styreleder Morten Undseth velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokoll føres av OBOS' representant, og protokollvitner velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Geir Vislie, OBOS' representant, velges til protokollfører. To protokollvitner velges av generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varsel om innkalling ble sendt i god tid, og dokumentene ble oversendt iht. fristen i vedtektene.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning - Haugen Borettslag.pdf
- 2. Regnskap Haugen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160.000, som er prisregulert fra foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160.000.



Sak 7

Ekstra kompensasjon til styreleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i høst vært ansvarlig for oppfølgingen av en omfattende rehabiliteringsplan, og spesielt rehabiliteringen av samtlige bad i borettslaget. Spesielt badeprosjektet har vært betydelig mer tid- og ressurskrevende enn først antatt, og har krevd en meget stor innsats, særlig fra styreleder.

Styreleder har fulgt opp arbeidet, som har inkludert:

- Kontinuerlig koordinering og oppfølging av entreprenør og ekstern konsulent.
- Håndtering av kompleks skadesak mot forsikringssselskapet.
- Oppfølging av et høyt antall henvendelser fra beboere.
- Hyppige befaringer og møter med entreprenør, ekstern konsulent og beboere, hovedsakelig på dagtid.

Dette har medført en betydelig belastning på styret og spesielt styreleder, som har måttet avsette en stor andel av sin arbeidstid, fritid og ferie til å sikre en god gjennomføring av prosjektet. Styreleder har tatt ut flere feriedager, og et betydelig antall avspaseringstimer for å følge opp hele prosjektet. Det er primært denne tiden som søkes kompensert.

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner en ekstra kompensasjon til styreleder for den ekstraordinære innsatsen i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet. Kompensasjonen baserer seg på en økonomisk modell som tar utgangspunkt i en beregning av tiden som styreleder alene har brukt på dagtid i badeprosjektet, fra dagen det første badet ble revet, til dagen det siste badet var ferdigstilt før jul. I sum utgjør dette kr 67,500.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget, da kompensasjonen reflekterer noe av den ekstraordinære innsatsen som er lagt ned for å sikre en forsvarlig gjennomføring av prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner en ekstra kompensasjon på kr 67.500 til styreleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med rehabiliteringen av bad. Beløpet utbetales som ordinær lønn.

Sak 8

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår noen endringer av vedtektene for å modernisere de ifm. rehabiliteringene som er foretatt det siste året.

Tekst som er strøket ut i rødt foreslår fjernet, og tekst i blått foreslås lagt til.



Forslag til vedtak

Reviderte vedtekter vedtas og gjøres gjeldende med umiddelbar virkning.

Vedlegg

3. Utkast til nye vedtekter.pdf

Sak 9

Innkomne forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Intet er innmeldt.

Forslag til vedtak

Intet å vedta.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til styre fremgår under.

Styrets forslag til valgkomité fremgår under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Undseth

Ikke på valg

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Baiba Liepina

Ikke på valg

- Marion M. H. Ingvaldsen

Ny rolle - fra varamedlem til styremedlem

- Marius Hamborg

På valg - foreslås gjenvalgt

- Vegard Bøe

På valg - foreslås gjenvalgt



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Gripne Riis
Ny rolle - fra styremedlem til varamedlem
- Terje Nilsen
På valg - foreslås gjenvalgt

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cato Eide
På valg - foreslås gjenvalgt
- Henning Bjarnøy
På valg - foreslås gjenvalgt



Styrets årsrapport

Årsrapport for Haugen Borettslag 2024

1. Innledning

Styret i Haugen Borettslag legger med dette frem årsrapport for 2024. Det har vært et intensivt år med gjennomføringen av en omfattende vedlikeholdsplan, vedtatt på forrige generalforsamling. De største vedlikeholdsprosjektene er nå gjennomført, og borettslaget står bedre rustet for fremtiden.

2. Styret og tillitsvalgte

Styret har bestått av følgende medlemmer siden forrige generalforsamling:

- Styreleder: Morten Undseth
- Styremedlem: Anette Gripne Riis
- Styremedlem: Vegard Bøe
- Styremedlem: Marius Hamborg
- Styremedlem: Baiba Liepina
- Varamedlem: Terje Nilsen
- Varamedlem: Marion Ingvaldsen

I tillegg har valgkomiteen bestått av Cato Eide og Henning Bjarnøy.

3. Vedlikeholdsprosjekter

I tråd med vedtatt vedlikeholdsplan har styret arbeidet med følgende prosjekter:

- **Balkonger:** Alle balkonger er skiftet ut, og de er nå bygget i henhold til moderne standarder med bedre beskyttelse mot vanninntrengning. De er også utvidet med én meter for å legge mer til rette for bruk.
- **Ventilasjon:** Systemet har blitt oppgradert i borettslaget for å sikre bedre inneklime og redusere fuktskader og dårlig inneklime.
- **Ladeanlegg:** Infrastrukturen for elbil-lading er snart ferdigstilt, og beboere vil snart kunne koble til egne ladebokser.
- **Takoverbygg ved inngangspartier:** Disse er fornyet, noe som gir bedre estetikk og beskyttelse mot vær og vind, uten fare for at taket faller ned.
- **Totalrehabilitering av bad:** Et omfattende prosjekt som nå er fullført. Dette sikrer at borettslaget unngår fremtidige problemer knyttet til konstruksjonsfeil i slukene. Det øker også verdien på boligene, som er i tråd med den kommunale erstatningen.

Samlet sett har disse prosjektene krevd betydelig innsats fra styret, men vi er svært tilfredse med resultatene og hvordan de har styrket borettslagets verdi og bokvallet.

Selv om de fleste beboerne har vært samarbeidsvillige og forståelsesfulle, har styret dessverre møtt spesielle utfordringer med enkelte: Det har vært tilfeller av hets, ryktespredning og i noen tilfeller alvorlige trusler rettet mot enkeltpersoner i styret. Slike hendelser er beklagelige og skaper en unødvendig belastning for styret. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra til en god og respektfull dialog fremover.

4. Økonomi

Gjennomføringen av vedlikeholdsplanen har vært mulig takket være en god økonomisk situasjon, blant annet takket være erstatningen fra Lillestrøm kommune. Prosjektene har blitt finansiert gjennom en kombinasjon av



oppsparte midler og et moderat låneopptak. Dette har sikret at felleskostnadene for beboerne holdes på et forsvarlig nivå, og den nylige økningen er helt i tråd med hva som ble fremlagt på generalforsamlingen i fjor.

5. Veien videre

Med de store vedlikeholdsprosjektene fullført, vil styret fremover ha fokus på:

- Oppfølging av vedlikeholdsplanen.
- Løpende vedlikeholdsoppgaver av moderat art.
- Styrking av bomiljøet og dialogen mellom styret og beboerne.

6. Avslutning

Styret vil takke alle beboere for deres tålmodighet og samarbeidsvilje i en periode med omfattende vedlikehold. Vi er glade for å kunne legge frem en rapport som viser store forbedringer i borettslaget. Vi ser frem til å fortsette arbeidet for et trygt og velfungerende borettslag.

Med vennlig hilsen

Styret i Haugen Borettslag



Til generalforsamlingen i Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 692 561. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

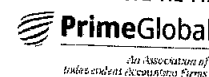
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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
Nettside: 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 eller signering.

SIGNICAT
AS
2024.03



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, 24. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
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
Nettside: 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



 visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN

 buypass

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

25.03.2025 10:35:53

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 254 214	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil		
Tilbakeføring av avskrivning	1 692 561	1 808 378
Kjøp / salg anleggsmidler	22 550	22 550
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-515 270	-67 533 587
Endringer i andre langsiktige poster	-4 157 686	7 657 686
	0	59 299 187
B. Årets endring disponible midler	-2 957 845	1 254 214
C. Disponible midler	-1 703 631	1 254 214
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 406 905	2 424 419
Kortsiktig gjeld	-9 110 537	-1 170 205
C. Disponible midler	-1 703 631	1 254 214

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Disponible midler viser negativt fortegn per 31.12.24 og skyldes bokførte leverandørfakturaer som blir betalt i 2025. Borettslaget har et rammeån på kr 11 600 000 som blir utbetalt etter overgang til ny forretningsfører 01.01.25.

2198 Haugen Borettslag Org. nr 880893122

Transaksjon 09222115557542169993



Signert SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Resultatregnskap 2024 Haugen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 544 047	4 493 956	3 572 325	3 390 000
Sum leieinntekt		3 544 047	4 493 956	3 572 325	3 390 000
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	22 066 382	0	0	0
Sum annen inntekt		22 066 382	0	0	0
Sum inntekt		25 610 429	4 493 956	3 572 325	3 390 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	25 150	21 720	26 150	21 150
Styreonorar	3	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	22 550	22 550	22 550	0
Driftskostnad					
Energikostnad		10 908	6 626	20 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	5	124 488	112 622	220 000	220 000
Kommunale avgifter/renovasjon		898 539	876 577	982 000	1 038 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	14 388	9 195	10 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	22 129 778	234 986	21 764 465	276 000
Revisjonshonorar		13 250	8 844	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		90 305	96 211	100 000	100 000
Andre honorar	8	93 239	123 845	10 000	10 000
Kontorkostnad		0	8 907	3 750	1 000
TV/bredbånd		356 914	374 097	395 000	299 000
Kontingent og gaver		27 950	26 100	200	1 500
Forsikring		343 129	245 101	250 000	395 000
Andre kostnader	9	73 373	118 752	115 000	115 000
Sum kostnad		24 373 961	2 436 132	24 078 615	2 666 150
Driftsresultat		1 236 468	2 057 824	-20 506 290	723 850
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		521 200	3 789	0	0
Rentekostnad		65 107	253 235	45 948	662 000
Netto finansposter		-456 093	249 447	45 948	662 000
Årsresultat		1 692 561	1 808 378	-20 552 238	61 850
Overført til/fra annen egenkapital		1 692 561	1 808 378	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 692 561	1 808 378	0	0

2198 Haugen Borettslag Org. nr 880893122

Transaksjon 09.222115557542169993



Signert SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Balanse 2024 Haugen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	21 796 501	21 796 501
Bygninger	4	45 528 499	45 528 499
Andre driftsmidler	4	678 758	186 037
Sum anleggsmidler		68 003 758	67 511 037
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		41 637	0
Kundefordringer		6 724	54 636
Andre kortsiktige fordringer		31 110	0
Forskuddsbetalte kostnader		131 438	1 353 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 195 996	1 016 058
Sum omløpsmidler		7 406 905	2 424 419
SUM EIENDELER		75 410 663	69 935 457

2198 Haugen Borettslag Org. nr 880893122

Transaksjon 092222115557542169993



Signert SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Balanse 2024 Haugen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 375 126	27 682 565
Sum opptjent egenkapital		29 375 126	27 682 565
Sum egenkapital	10	29 380 526	27 687 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 500 000	7 657 686
Borettsinnskudd		33 419 600	33 419 600
Sum langsiktig gjeld		36 919 600	41 077 286
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		15 416	0
Leverandørgjeld		9 088 097	1 092 398
Påløpne renter		7 024	108 545
Annen kortsiktig gjeld		0	-30 738
Sum kortsiktig gjeld		9 110 537	1 170 205
Sum gjeld		46 030 137	42 247 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 410 663	69 935 457
Pantstillelser	12	36 919 600	41 077 286

Sted: _____ Dato: _____

Morten Undseth
Styreleder

Vegard Bøe
Styremedlem

Marius Hamborg
Styremedlem

Anette Gripne Barreng
Styremedlem

Baiba Liepina
Styremedlem

2198 Haugen Borettslag Org. nr 880893122

Transaksjon 09222115557542169993



Signert SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbi.





Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 150 267	2 100 665
3618 Strøm el-bil	1 330	26 735
3650 Innkrevde felleskostn. renter	45 963	88 188
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	346 487	2 278 368
Sum	3 544 047	4 493 956

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	10 000	0
3999 Erstatning fra Lillestrøm kommune	22 056 382	0
Sum	22 066 382	0

Konto 3990 gjelder refusjon av for mye betalt egenandel.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	21 150
5972 Gaver ansatte, ikke innberetningspliktig	4 000	570
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	150 000
Sum	175 150	171 720

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0





Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Ladestasjoner gjesteparkering	Ladestasjoner 24 plasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 528 499	21 796 501	225 500	0
Årets tilgang :	0	0	0	515 270
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 528 499	21 796 501	225 500	515 270
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	62 012	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 528 499	21 796 501	163 488	515 270
Årets avskrivninger :	0	0	22 550	0
Anskaffelsesår :	1999	1999	2022	2024
Antatt levetid i år :			10	5

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 61 476 kvm.
Eiendommene er oppført på g.nr 33 og b.nr 34 i Lillestrøm kommune.
Borettslaget består av 54 andelsleiligheter fordelt på 13 firmannsboliger og 1 tomannsbolig.
Eiendommene er forsikret i IF med polisenummer SP 3110165.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	31 250	0
6391 Snømåking/strøing/feiling	93 238	112 622
Sum	124 488	112 622

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	4 390	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 313	0
6552 Driftsmateriell	1 685	9 195
Sum	14 388	9 195

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 652 805	34 180
6602 Vedlikehold/rehabilitering bad	17 444 479	178 898
6603 Vedlikehold elektro	7 463	939
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	20 032	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	3 237
6619 Dugnadsutbetaling	0	770
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 000	6 963
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	22 129 778	234 986

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

2198 Haugen Borettslag Org. nr. 880893122

Transaksjon 09222115557542169993



Signert S&U, SVB, SMH, SBL, SAGR



Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 357	8 251
6720 Juridisk honorar	27 125	115 594
6730 Teknisk honorar	14 063	0
6740 IT-konsulenthjelp	8 319	0
6790 Andre fremmede tjenester	34 375	0
Sum	93 239	123 845

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	6 882	3 493
7719 Møter, div. styret	664	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 955	7 500
7750 Eiendomsskatt	26 135	95 934
7770 Betalingskostnader	2 993	0
7771 Andre gebyrer	0	1 062
7773 Omkostninger innkreving	8 499	0
7790 Andre kostnader	18 279	5 371
7792 Øredifferanse	7	5 393
7795 Husleietap	4 959	0
Sum	73 373	118 752

2198 Haugen Borettslag Org. nr. 880893122

Transaksjon 092222115557542169993



Signert: SWU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 400	0	5 400
Sum innskutt egenkapital	5 400	0	5 400
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 682 565	1 692 561	29 375 126
Sum opptjent egenkapital	27 682 565	1 692 561	29 375 126
Sum egenkapital	27 687 965	1 692 561	29 380 526

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Rehabilitering av bad	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	16368803824	11458004	11459738
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023
Rentesats:	5.65 %	4.60 %	4.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039	26.02.2024	29.02.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	3 061 399	4 596 287
Lånesaldo 01.01:	0	3 061 399	4 596 287
Avdrag i perioden:	0	3 061 399	4 596 287
Opptak i perioden:	3 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	3 500 000	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	2 619 838	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368803824	53	66 038	3 500 014
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368803824 har første avdrag 30.03.2025 med kr 38 392	53	66 038	241

2198 Haugen Borettslag Org. nr. 880893122

Transaksjon 09222115557542169993



Signer: SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Noter årsregnskap 2024 Haugen Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	3 500 000
Innskuddskapital	33 419 600
Boligselskapets pantsikrede gjeld	36 919 600
Bokført verdi av pantsatt eiendom	67 325 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr 33 419 600.

2198 Haugen Borettslag Org. nr. 880893122

Transaksjon 09222115557542169993



Signert SMU, SVB, SMH, SBL, SAGR



Vedtekter for Haugen borettslag

orgnr. 880 893 122

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.03.1999 og sist endret på ordinær generalforsamling 27.05.2024 27.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugen Borettslag 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

(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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. 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.

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 punkt 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) Nekter 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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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



(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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.

(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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 kan overlate bruken av hele boligen til andre opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.
- 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 brukerens 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 kjøkkenhette og ventilasjonsanlegg, vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, (unntatt ledninger med tilbehør som er tilknyttet strøm i oppgangen), ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås, for eksempel ved å montere dusjkabinett eller kar som er tett langs vegger.

(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 slik som varmtvannsbereder med tilbakeslagsventil, vannklosett, 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 verandaer, balkonger o.l. Beboer plikter å vedlikeholde ventilasjonsanlegget med kjøkkenhette og tilluftsventiler i vegg, uten å gjøre egne modifikasjoner eller endringer som ikke på forhånd er godkjent av styret. Eventuelle endringer i forrige setning som er foretatt av beboer, utbedres av borettslaget på beboers regning.

(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.

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, men laget kan kreve slike utgifter refundert fra andelseieren/-eierne som er ansvarlig for misligholdet.

(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, inklusive garasjeporter (borettslaget dekker eventuelle fjærbrudd på garasjeporter, men ikke følgeskader. Annen slitasje og vedlikehold ut over normale utskiftninger dekkes av beboer) til boligen som følge av normal slitasje, som ikke går innunder andelseiers vedlikeholdsplikt, 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. Borettslaget dekker reparasjoner og utskifting av ventilasjonsanlegg og kjøkkenhette tilknyttet ventilasjonsanlegget hvis det har skjedd plutselig skade, eller at det ikke fungerer som det skal. Feil, skader og mangler som skyldes beboer byttes/repareres av borettslaget på beboers regning.

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

6-2 Pålegg om salg

(1) 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 pantessikkerhet

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

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. De tillitsvalgte kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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) Med 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) Stemmellikhet 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.

(3) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.



11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Deponisaken

12-1 Erstatning

Det ble i 2023 inngått et forlik med Lillestrøm kommune om erstatning på kr 21.362.500 for tapt markedsverdi av borettslagets boliger, utregnet på 50 % av markedsverdien til boligene i LKV 181, 183 og 185.

Midlene skal benyttes til formål som øker borettslagets markedsverdi, herunder vedlikehold. Midlene skal også dekke utbedring av eventuelle setningsskader på LKV 181, 183 og 185 som medfører skader som foringer boligenes bruk og verdi.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 1427 Selskapsnavn: HAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.