



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 233 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 812 960	1 698 048
Annen driftsinntekt	2	12 817	
Sum inntekter		1 825 777	1 698 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	851 080	775 921
Sum kostnader		919 540	844 381
Driftsresultat		906 237	853 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 445	6 537
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		659 939	550 127
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-657 494	-543 590
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		248 743	310 076
Totalresultat		248 743	310 076
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	248 743	310 076
Sum overføringer og disponeringer		248 743	310 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12, 18	1 352 426	1 352 426
Sum varige driftsmidler		1 352 426	1 352 426
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 352 426	1 352 426
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			11 792
Andre fordringer		265 212	235 201
Sum fordringer		265 212	246 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 060 204	949 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 060 204	949 921
Sum omløpsmidler		1 325 416	1 196 914
SUM EIENDELER		2 677 842	2 549 340

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	8 636 689	8 885 432
Sum opptjent egenkapital		-8 636 689	-8 885 432
Sum egenkapital		-8 634 289	-8 883 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	11 023 408	11 173 866
Øvrig langsiktig gjeld	17, 18	117 600	117 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 141 008	11 291 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 179	138 068
Annen kortsiktig gjeld	19	2 944	2 838
Sum kortsiktig gjeld		171 123	140 906
Sum gjeld		11 312 131	11 432 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 677 842	2 549 340



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 436200

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 233 703
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGEBYEN III BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 948 233 703
HAGEBYEN III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 812 960	1 698 048
Annen driftsinntekt	2	12 817	
Sum inntekter		1 825 777	1 698 048
Kostnader			
Lønnskostnad	3	68 460	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	851 080	775 921
Sum kostnader		919 540	844 381
Driftsresultat		906 237	853 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 445	6 537
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		659 939	550 127
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-657 494	-543 590
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		248 743	310 076
Totalresultat		248 743	310 076
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	248 743	310 076
Sum overføringer og disponeringer		248 743	310 076



Udekket tap	14	8 636 689	8 885 432
Sum opptjent egenkapital		-8 636 689	-8 885 432
Sum egenkapital		-8 634 289	-8 883 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 1	11 023 408	11 173 866
Øvrig langsiktig gjeld	17, 18	117 600	117 600
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		11 141 008	11 291 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 179	138 068
Annen kortsiktig gjeld	19	2 944	2 838
Sum kortsiktig gjeld		171 123	140 906
Sum gjeld		11 312 131	11 432 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 677 842	2 549 340



Organisasjonsnr: 948 233 703
HAGEBYEN III BORETTSLAG

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 30 000,- 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

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Innkalling til ordinær generalforsamling 08.04.2025 for 241 Hagebyen III Borettslag.

Møtested: Møterom i kjeller Alexander Kiellands gate 5B
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
- Sak 7: Vedtektsendring



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styreleder Mette Uvsløkk, velges til møteleder. Martin Aulie signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 825 777 (mot budsjett 1 813 000)

Utgifter: 906 237 (mot budsjett 836 100)

Resultat: 248 743 (mot budsjett 164 100)

Avvik inntekter fra budsjett skyldes innbetaling forsikrings erstatning og kunde utbytte fra Gjensidige forsikring.

Mindre utgifter enn budsjettet, dette skyldes lavere kostnader til vedlikehold, kommunale avgifter og kabel TV/internett enn først budsjettet for 2024.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap"

Sak 4: Personvalg

Styreleder og et styremedlem er på valg i 2025, vi ber om kandidater til vervene

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Mette Uvsløkk

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås satt til kr. 80.000,-

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget



Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Vi ber om forslag til delegater til BORIs generalforsamling.

Kandidater til **Delegat**:

- Mette Uvsløkk

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 7: Vedtektsendring

Vedtektene må utvides for å inkludere HMS arbeidet. Punkt legges inn under 8-2, Styrets oppgaver, som nytt punkt 4.

Forslag til tekst:

(4) Alle boligselskaper er underlagt internkontrollforskriften med tilhørende lovverk som blant annet ivaretar brann- og eksplosjonsvern, elektriske anlegg, forurensning og avfall, lekeplass og arbeidsmiljø.

Boligselskapet skal derfor planlegge, utføre og dokumentere et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid som er basert på en form for risikovurdering.

Borettslaget har digital HMS plan gjennom Bori HMS, som sikrer at vi alltid er oppdatert på lover, regler, samt oppgaver som skal utføres.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtaksendring foreslås vedtatt



Hagebyen III Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2025

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	Mette Uvsløkk	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Martin Aulie	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Haroon Bhatti	(valgt for 2 år i 2023)
Varamedlem	Lucy Håndstad	(valgt for 2 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2025:

Mette Uvsløkk	som delegat
Martin Aulie	som varadelegat

SELSKAPSFORMLASJON

Hagebyen III Borettslag ble stiftet 06.05.55 og har organisasjonsnummer 948 233 703

Borettslaget består av 24 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommen har gnr. 8, bnr. 1443 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 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Godkjenning av nye eiere
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Diverse henvendelser fra beboere



Ellers:

- Det var 5 eierskifter i 2024.
- Facebook side for enklere informasjonsdeling og kommunikasjon med og for beboere er opprettet. Søk på Hagebyen III borettslag og be om medlemskap

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet for 2024 viser ett overskudd på 248 743,- Summen overføres udekket tap.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2024 kr. 1 154 293,-

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2024 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2024 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2024

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025, men styret vurderer utskifting av mekanikk og låser i hovedinngangsdørene i oppgangene. Det er ellers kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har økt vesentlig i løpet av 2024. Periodevis er energikostnadene svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2024.



Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2024 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2025 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2025 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 13.03.25.

Mette Uvsløkk
Styreleder



Hagebyen III Borettslag

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Hagebyen III Borettslag org.nr. 948233703



Resultatregnskap 2024

Hagebyen III Borettslag

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 812 960	1 698 048	1 813 000	1 812 999
Annen driftsinntekt	2	12 817	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 825 777	1 698 048	1 813 000	1 812 999
Kostnader					
Lønnskostnad	3	68 460	68 460	69 000	68 460
Konsulenttjenester	4	81 823	78 540	83 000	86 999
Kontingenter	5	9 793	10 706	10 900	9 794
Rep og vedlikehold	6	100 160	54 165	107 000	73 998
Forsikringer		95 498	82 194	91 000	106 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	233 867	238 818	274 000	278 000
Energi og fyring	8	13 273	11 663	15 000	15 000
Kabel-TV og telefoni	9	100 198	95 299	105 000	105 300
Driftskostnader	10	179 269	163 511	177 000	189 000
Andre driftskostnader	11	37 199	41 026	45 000	43 900
Sum driftskostnader		919 540	844 381	976 900	976 451
Driftsresultat før finansposter		906 237	853 667	836 100	836 548
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 445	6 537	0	0
Finanskostnad		659 939	550 127	672 000	652 000
Sum finansposter		-657 494	-543 590	-672 000	-652 000
Årsresultat		248 743	310 076	164 100	184 548
Overført udekket tap	14	248 743	310 076	0	0
Sum disponering		248 743	310 076	0	0

Resultatrapport 2024 for Hagebyen III Borettslag



Balanse 31.12.2024

Hagebyen III Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	1 339 049	1 339 049
Tomt	12, 18	13 377	13 377
Sum varige driftsmidler		1 352 426	1 352 426
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 352 426	1 352 426
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		265 212	235 201
Kundefordringer		0	11 792
Sum fordringer		265 212	246 993
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 060 204	949 921
Sum omløpsmidler		1 325 416	1 196 914
SUM EIENDELER		2 677 842	2 549 340

Balanserapport 2024 for Hagebyen III Borettslag



Balanse 31.12.2024

Hagebyen III Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	2 400	2 400
Udekket tap	14	-8 636 689	-8 885 432
Sum egenkapital		-8 634 289	-8 883 032
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 16, 18	11 023 408	11 173 866
Borettsinnskudd	17, 18	117 600	117 600
Sum langsiktig gjeld		11 141 008	11 291 466
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 179	138 068
Annen kortsiktig gjeld	19	2 944	2 838
Sum kortsiktig gjeld		171 123	140 906
Sum gjeld		11 312 131	11 432 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 677 842	2 549 340

Hagebyen III Borettslag

Mette Uvsløkk
Styrets leder

Haroon Bhatti
Styremedlem

Martin Aulie
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Hagebyen III Borettslag



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 30 000,- 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	980 064	874 944	980 000	1 002 000
3603 Stipulerte renter	671 904	624 960	672 000	651 999
3604 Stipulerte avdrag	160 992	198 144	161 000	159 000
Sum felleskostnader	1 812 960	1 698 048	1 813 000	1 812 999

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	12 817	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	12 817	0	0	0

Andre inntekter gjelder utbetaling erstatning forsikring (1 sak) samt kundeutbytte Gjensidige 2024.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	9 000	8 460
Sum lønnskostnader	68 460	68 460	69 000	68 460

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 563	4 500	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	77 260	74 040	78 000	81 000
HMS	0	0	0	999
Sum konsulenttjenester	81 823	78 540	83 000	86 999

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	1 393	9 793	1 500	1 394
Kontingent BORI	8 400	0	8 400	8 400
Andre kontingenter	0	913	1 000	0
Sum kontingenter	9 793	10 706	10 900	9 794

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	0	20 000	0
Vedlikehold VVS	32 299	10 000	0	9 999
Vedlikehold elektro	11 052	0	5 000	7 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	21 000	0
Vedlikehold brannsikring	44 810	44 165	41 000	47 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	0	10 000	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	100 160	54 165	107 000	73 998

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	223 878	206 588	237 000	258 000
Eiendomsskatt	9 989	32 230	37 000	20 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	233 867	238 818	274 000	278 000



Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	13 273	11 663	15 000	15 000
Sum energi og fyring	13 273	11 663	15 000	15 000

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	100 198	95 299	105 000	105 300
Sum kabel-TV og telefoni	100 198	95 299	105 000	105 300

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renholdstjenester	81 735	73 116	80 000	85 500
Snøbrøyting/strøing/feiing	63 009	66 075	70 000	66 500
Gressklipping	34 525	24 320	27 000	37 000
Sum driftskostnader	179 269	163 511	177 000	189 000



Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	23 087	22 200	24 000	24 500
Søppeltømming/container	7 040	0	0	8 000
Verktøy og redskaper	625	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 060	9 237	6 000	3 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	0
Kontorrekvisita	0	2 575	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 964	4 615	8 000	6 000
Porto	23	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 000	2 400
Sum andre driftskostnader	37 199	41 026	45 000	43 900

Note 12 Anleggsmidler

	Vaskemaskin	Tomt	Bygninger og påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01	0	13 377	1 339 049
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	0	13 377	1 339 049
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12	0	13 377	1 339 049
Anskaffelsesår	2007	1952	1952
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 400 fordelt på 24 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-8 885 432	-9 195 509
Tilført til/fra EK fra årets resultat	248 743	310 076
Sum opptjent egenkapital 31.12	-8 636 689	-8 885 432

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	11 023 408	11 173 866
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	11 023 408	11 173 866



Note 16 Pantelån

BOLIGBANKEN ASA

Renter 31.12.24: 4,55%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

11 410 463

Nedbetalt tidligere

236 828

Nedbetalt i år

150 227

Lånesaldo 31.12

11 023 408

Beregnet innfrielsesdato: 22.12.2052

Sum langsiktig gjeld

11 023 408

Note 17 Borettsinnskudd

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

Note 18 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 141 008	11 291 466
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	1 352 426	1 352 426
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	11 528 063	13 617 600

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Påløpt rente	1 783	1 767
Andre påløpte kostnader	1 161	1 071
Sum annen kortsiktig gjeld	2 944	2 838

Note 20 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 056 008	923 761
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	248 743	310 076
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-150 458	-177 830
B. Årets endring i disponible midler	98 285	132 246
C. Disponible midler 31.12	1 154 293	1 056 008
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 325 416	1 196 914
- Kortsiktig gjeld	171 123	140 906
= Disponible midler 31.12	1 154 293	1 056 008



241 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Aulie, Martin 2025-02-18

Identifikasjon

 bankID™ Aulie, Martin

Navn Dato
Bhatti, Haroon 2025-02-15

Identifikasjon

 bankID™ Bhatti, Haroon

Navn Dato
UVSLØKK, METTE 2025-02-14

Identifikasjon

 bankID™ UVSLØKK, METTE



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



Til generalforsamlingen i Hagebyen III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagebyen III Borettslag som viser et overskudd på NOK 248 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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
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



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, 20. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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
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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



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

20.02.2025 12:42:14

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.



Vedtekter for Hagebyen Borettslag III

org nr 948233703
tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.mai 1955 og sist endret i ordinær generalforsamling den 25. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hagebyen Borettslag III 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

(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.

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) 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 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. Dyrehold må søkes skriftlig til styret. Styret kan 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. Dersom søknad innvilges må dyreeier skrive under på borettslagets avtale om dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre
- (1) 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 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) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Fremleie av allerede utleid bolig er forbudt. Det vil si at en leietager ikke kan videreleie allerede leid leilighet, det være seg gjennom airbnb, finn.no, etc.

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, varmegjenvinningsanlegg 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, varmegjenvinningsanlegg 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 verandaer, balkonger o.l.

Ved oppussing av bad dekker borettslaget bytte av sluk med 8000,- Beboer må fremvise spesifisert kvittering fra rørlegger for å få utbetalt summen.

(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.

(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 hovedinngangsdør 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 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 tvangsfullbyrdslovens 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 en hver 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal 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) 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) 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 framtrødende 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.



(2) 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.



HUSORDENSREGLER
FOR
HAGEBYEN BORETTSLAG 3

ORDENSREGLENE INNEHOLDER BESTEMMELSER OM BRUK AV BOLIG OG FELLESAREALENE, OG SKAL BIDRA TIL Å FRAMME MILJØ OG TRIVSEL I BOOMRÅDET. BEBOERNE PLIKTER Å GJØRE SEG KJENT MED DISSE REGLENE.

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

Dette innebærer at leietakerne plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensregler blir fulgt. Ordensreglene er en del av husleiekontrakten.

Husk at reglens 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.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på plenene er tillatt for små skolebarn og yngre. Større barn henvises til idrettsforening med fotballbane eller andre brukbare plasser i nærheten.

For utvendig utsmykning som markiser, utvendige blomsterkasser, belysning, maling m.v. må styrets forhåndsgodkjenning innhentes.

Glass, spisse gjenstander, miljøfarlig eller brannfarlig avfall må ikke kastes i containere. Alt avfall som kastes skal være forsvarlig innpakket.

Kun husholdningsavfall skal kastes i containeren. Større gjenstander eller større mengder avfall må beoer selv besørge fraktet til den kommunale søppelfyllplassen.

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

Eiere av utrangerte kjøretøyer eller andre defekte gjenstander skal fjerne dette fra borettslagets område. Det samme gjelder også for campingvogner og hengere.



- 2 -

Tenn ikke mer lys enn nødvendig i fellesrom og slukk alltid etter bruk.

Kjellerdørene skal holdes låst hele døgnet.

De som har gjester etter kl. 22.00 må sørge for at ytterdørene låses når gjestene går.

Skotøy, regntøy og andre klesplagg og gjenstander skal ikke henstilles i oppgangene utenfor inngangsdørene.

Vinterlagring av sykler (dog ikke motorkjøretøyer), hagemøbler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker og andre bruksgjenstander skal oppbevares i dertil egnede fellesrom. Eventuell utvidet bruk av fellesrommene organiseres av styret.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Vaskemaskiner/oppvaskemaskiner m.v. må monteres forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å koble tørketrommel og kjøkkenventilator til luftekanalene.

1. DYREHOLD

Dyrehold må søkes til styret.

3. RO I LEILIGHETEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn og sjener ikke andre i utide og unødvendig.

Større vedlikeholdsarbeider som medfører boring og banking skal ikke utføres etter kl. 20.00.

Skal det avholdes selskaper, skal naboer som berøres blir informert.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra styret.

Foresatte må påse at barn ikke oppholder seg og leker i kjelleren, loft eller oppgang.

4. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Borettsshaveren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettsshaveren får av hans



framleie. Bruksoverlateren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Kontrakt for bruksoverlating kan fås ved henvendelse til boligbyggelaget.

5. VEGGDYRKONTROLL

Borettslaga må straks melde fra til styret i laget hvis det merkes veggdyr, kakerlakker, og lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.

Hvis det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må borettslaga for egen regning foreta det nødvendige for å få leiligheten rengjort og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få dette gjort.

5. GENERELT

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

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, framleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten, overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens paragraf 20 og 21.

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

Meldinger fra styret i borettslaget og boligbyggelaget til borettslaga ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som ordensreglene.

Twister mellom andelseiere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Vedtatt på generalforsamlingen 16. juni 2020.