



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 463 284
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 702 096	3 663 637
Sum inntekter		3 702 096	3 663 637
Kostnader			
Lønnskostnad		88 183	88 164
Annen driftskostnad		2 734 568	3 103 479
Sum kostnader		2 822 751	3 191 643
Driftsresultat		879 345	471 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 993	6 547
Sum finansinntekter		5 993	6 547
Annen finanskostnad		334 435	214 471
Sum finanskostnader		334 435	214 471
Netto finans		-328 442	-207 924
Resultat før skattekostnad		550 903	264 070
Årsresultat		550 903	264 070
Totalresultat		550 903	264 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 903	264 070
Sum overføringer og disponeringer		550 903	264 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		111 423 750	111 423 750
Sum varige driftsmidler		111 423 750	111 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 423 750	111 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		58 846	
Andre fordringer		223 331	344 118
Sum fordringer		282 177	344 118
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 274	721 735
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 274	721 735
Sum omløpsmidler		1 651 451	1 065 853
SUM EIENDELER		113 075 201	112 489 603

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		72 395 520	71 844 617
Sum opptjent egenkapital		72 395 520	71 844 617
Sum egenkapital		72 720 520	72 169 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 274 412	6 627 948
Øvrig langsiktig gjeld		33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld		39 698 162	40 051 698
Sum langsiktig gjeld		39 698 162	40 051 698
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 712	1 580
Leverandørgjeld		-131 851	-324 636
Skyldige offentlige avgifter		22	5
Annen kortsiktig gjeld		726 635	591 339
Sum kortsiktig gjeld		656 519	268 288
Sum gjeld		40 354 681	40 319 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 075 201	112 489 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537172

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 463 284
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 702 096	3 663 637
Sum inntekter		3 702 096	3 663 637
Kostnader			
Lønnskostnad		88 183	88 164
Annen driftskostnad		2 734 568	3 103 479
Sum kostnader		2 822 751	3 191 643
Driftsresultat		879 345	471 993
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 993	6 547
Sum finansinntekter		5 993	6 547
Annen finanskostnad		334 435	214 471
Sum finanskostnader		334 435	214 471
Netto finans		-328 442	-207 924
Resultat før skattekostnad		550 903	264 070
Årsresultat		550 903	264 070
Totalresultat		550 903	264 070
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 903	264 070
Sum overføringer og disponeringer		550 903	264 070



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		111 423 750	111 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 423 750	111 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		58 846	
Andre fordringer		223 331	344 118
Sum fordringer		282 177	344 118
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 369 274	721 735
Sum omløpsmidler		1 651 451	1 065 853
SUM EIENDELER		113 075 201	112 489 603
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	72 395 520	71 844 617
Sum opptjent egenkapital	72 395 520	71 844 617
Sum egenkapital	72 720 520	72 169 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 274 412	6 627 948
Øvrig langsiktig gjeld	33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld	39 698 162	40 051 698
Sum langsiktig gjeld	39 698 162	40 051 698
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 712	1 580
Leverandørgjeld	-131 851	-324 636
Skyldige offentlige avgifter	22	5
Annen kortsiktig gjeld	726 635	591 339
Sum kortsiktig gjeld	656 519	268 288
Sum gjeld	40 354 681	40 319 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	113 075 201	112 489 603



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1175
Hagan Atrium Brl



Velkommen til årsmøte i Hagan Atrium Brl

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Fokets Hus, Hagan.

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hagan Atrium Brl



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Kenneth Dokken fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 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. 1175 Hagan Atrium BrI 22.05..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 250.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 77 250.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Martin Rønning

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Margrethe Mastad

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Tverdal
- Rune Holden

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Anne Lise Kirkeby
- Bjørn Lind
- Torbjørg Rønning

Valg av 1 trivselskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som trivselskomité:

- Edel Knapper
- Gerd Svendsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Martin Rønning	Likollen 2 C
Styremedlem	Geir Haraldsen	Likollen 2 C
Styremedlem	Edit Margareta Oslund	Likollen 2 B
Varamedlem	Rune Holden	Likollen 2 C
Varamedlem	Mette Kristin Sjødal	Likollen 2 C

Valgkomiteen

Anne Lise Kirkeby	Likollen 2 D
Bjørn Leo Lind	Likollen 2 C
Torbjörg Rønning	Likollen 2 C

Styret

Styret kan kontaktes på e-post haganatrium@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hagan Atrium Brl

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Hagan Atrium Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989463284, og ligger i NITTEDAL kommune

Gårds- og bruksnummer:

4	17
6	14

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hagan Atrium Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter og ellers ofte hatt kontakt. De fleste i styret har vært på seminar hos OBOS.

Vi har prøvd å få tilskudd fra kommunen til døråpnerne, men uten hell.

Is på svalgangene er et problem. Styret har kjøpt inn salt og grus.

Til måking av svalgangene ble det kjøpt inn en snøfreser som senere er solgt tilbake til den tidligere eier da vaktmesteren har overtatt måking av svalgangene.

Det har være oppdaget skjeggkre i en del leiligheter. Et firma har lagt ut åte i alle leilighetene. Problemet ser ut til å være borte.

Heisene står med jevne mellomrom og det koster borettslaget en del penger.

Det har vært vasking/feiling av garasjen.

Det har vært leid container til våroppryddingen.

Det har vært dugnad i vår. Styret mente det ikke var behov for dugnad på høsten.

Det har vært noe skade på innglasseringen mot Hadelandsveien. Styret mistenker selskapet som brøyter, de har sett på det, men innrømmer ingenting.

Styret har hatt en del arbeid med å få eiendomsskatten riktig fordelt. Vi mener nå det er i orden.

Det har vært lekkasje i taket i garasjen. Auke Rør har ordnet opp.

Svalgang belegget i 4.etg i 2c er svært dårlig. Styret har fått en beboer til å lappe på belegget mot en liten påskjønnelse.

Styret har gått gjennom vaktmesterkontrakten med vaktmesteren og vi har bestemt oss for å beholde vaktmesteren.

Trivselskomiteen sørger for beplantning og vedlikehold av planter og for at det er trivelig i borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble tatt inn en kapitalinnkreving i februar etter eierbrøk på kr 260 000. I tillegg er ikke 10% økningen av felleskostnader fra 1.01.2023 tatt inn i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak graving under drift og vedlikehold bygninger graving i vei til rør, det var ikke budsjettert. Under regnskapskonto drift og vedlikehold elektro er det utført noe arbeider feilsøking og utbedring av utelys som ikke fungerte og det er ført feiing og vask av garasje. Det sisteer en feilbudsjettering og skal på regnskapskonto garasjeanlegg. Kommunale avgifter er budsjettert for lavt i forhold i forhold til antatte kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Nittedal kommune 2024

Økninger fra 2023-2024

- Kubikkpris vann – 29,7 %
- Kubikkpris avløp- 11,6 %
- Fastgebyr vann – 16,8
- Fastgebyr avløp – 2,5 %
- Renovasjon – 7,5 %
- Feiegebyr - uendret

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagan Atrium Brl.

Lån

Hagan Atrium Brl har lån i OBOS bank.

Det er lånenummer 98207440000 som er et annuitetslån med månedlig forfall, 6,1 % (eff 6,29 %) flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hagan Atrium Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hagan Atrium Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7W7N5-EQ2EH-NA86T-DX8TF-DNWHF-GJ0K3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 10:48:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7W7N5-EQ2EH-NAB6T-DX8TF-DNWHF-GJ0K3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 37

1175 Hagan Atrium Brl 22.05..pdf



HAGAN ATRIUM BORETTSLAG ORG.NR. 989 463 284, KUNDENR. 1175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnska 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	797 565	1 651 323	797 565	994 932
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	550 903	264 070	825 750	502 060
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -353 536	-421 107	-379 000	-352 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 0	-696 721	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	197 367	-853 758	446 750	150 060
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	994 932	797 565	1 244 315	1 144 992
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 651 451	1 065 853		
Kortsiktig gjeld	-656 519	-268 288		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	994 932	797 565		

RESULTATREGNSKAP



	Note	Regnskap 2023	Regnska 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		687 971	635 578	623 544	706 248
Innkrevde felleskostnader	2	2 888 519	2 319 84	2 506 456	2 628 752
Ladeinntekter EL-bil		4 361	992	0	0
Andre inntekter	3	121 245	10 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 702 096	2 966 916	3 130 000	3 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 933	-10 914	-11 000	-10 892
Styrehonorar	5	-77 250	-77 250	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	6	-7 294	-7 104	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 725	-131 448	-138 000	-139 333
Konsulenthonorar	7	-6 449	-26 691	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-423 511	-1 309 351	-217 000	-218 000
Forsikringer		-154 114	-137 867	-225 000	-243 800
Kommunale avgifter	9	-903 216	-807 782	-830 000	-999 065
Kostnader sameie	20	-257 768	203 537	0	-250 000
Energi/fyring		-133 747	-178 606	-70 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-443 820	-426 660	-450 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-267 924	-281 507	-263 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 822 751	-3 191 64	-2 304 250	-2 748 340
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		879 345	-224 728	825 750	586 660
Innbetalt andel fellesgjeld		0	696 721	0	0
DRIFTSRESULTAT		879 345	471 993	825 750	586 660
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 993	6 547	0	0
Finanskostnader	12	-334 435	-214 471	0	-364 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-328 442	-207 924	0	-364 600
ÅRSRESULTAT		550 903	264 070	825 750	222 060
Overføringer:					
Til annen egenkapital		550 903	264 070		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	105 707 167	105 707 167
Tomt		5 716 583	5 716 583
SUM ANLEGGSMIDLER		111 423 750	111 423 750
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		58 846	0
Andre kortsiktige fordringer	14	223 331	344 118
Håndkasse		3 000	3 000
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	20	726 635	591 339
Driftskonto OBOS-banken		85 504	16 451
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17	2
Sparekonto OBOS-banken		554 112	40
Sparekonto OBOS-banken II		6	110 903
SUM OMLØPSMIDLER		1 651 451	1 065 853
SUM EIENDELER		113 075 201	112 489 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	72 395 520	71 844 617
SUM EGENKAPITAL		72 720 520	72 169 617
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 274 412	6 627 948
Borettsinnskudd	17	33 423 750	33 423 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 698 162	40 051 698
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-131 851	-324 636
Skyldige offentlige avgifter	18	22	5
Påløpte renter		32 871	1 580
Påløpte avdrag		28 841	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	20	726 635	591 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		656 519	268 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		113 075 201	112 489 603
Pantstillelse	19	111 423 750	111 423 750
Garantiansvar	20	-514 375	-468 538



Nittedal, 23.04.2024
Styret i Hagan Atrium Borettslag

Hans Martin Rønning /s/

Geir Haraldsen /s/

Edit Margareta Oslund /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 957 296
Kabel-TV	450 060
Felleskostnader 2	259 998
Eiendomsskatt	188 172
For lite betalt 23	32 993
Kapitalkostnader på IN-lån	674 736
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	13 235
Overført til kapitalkostnader	-687 971
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 888 519

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie, Norsk Kabel-TV	115 245
Salgsinntekter, Snøfreser	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	121 245

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-35
Arbeidsgiveravgift	-10 897
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 933

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 77 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 449
SUM KONSULENTHONORAR	-6 449



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-205 410
Drift/vedlikehold VVS	-6 100
Drift/vedlikehold elektro	-35 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 162
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 430
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 552
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 252
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 511

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-221 349
Vann- og avløpsavgift	-495 140
Renovasjonsavgift	-186 728
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-903 216

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-5 534
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-535
Verktøy og redskaper	-8 000
Driftsmateriell	-1 135
Vaktmestertjenester	-211 656
Snørydding	-17 693
Andre fremmede tjenester	-837
Trykksaker	-2 141
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-3 381
Porto	-3 900
Bilgodtgjørelse	-198
Reisekostnader	-270
Bankgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-3 020
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 924



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 077
Andre renteinntekter	515
SUM FINANSINTEKTER	5 993

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-334 435
SUM FINANSKOSTNADER	-334 435

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	105 707 167
SUM BYGNINGER	105 707 167

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.4/bnr.17 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker, ikke avklart	-6 000
Avregningskonto	4 582
Avsatte/periodiserte innt/kost	224 749
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	223 331

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	40 266 185
Egenkapital fra IN tidligere år	65 256 344
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-33 127 009
SUM ANNEN EGENKAPITAL	72 395 520

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,95%, løpetid 22 år

	-78 000
Opprinnelig 2006	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 115 708
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	353 536
Nedbetalt tidligere, IN	65 256 344
Nedbetalt i år, IN	0
	-6 274 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 274 412

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

	-33 423
Opprinnelig 2006	750
SUM BORETTSINNSKUDD	-33 423 750

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-22

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 423 750
Pantelån	6 274 412
Påløpte avdrag	28 841
Beregnete IN-forpliktelser	32 129 335
TOTALT	71 856 338

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	105 707
Bygninger	167
Tomt	5 716 583
TOTALT	111 423 750

**NOTE: 20****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar

Selskapet eier 67,54% / deler av 1174 Hagan Atrium.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Hagan Atrium. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Hagan Atrium, og utgjør kr 514 375,-

Selskapets andel i sameiet Hagan Atrium vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet Hagan Atrium er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap.





1175 Hagan Atrium Brl

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 1 år foreslås:

Navn: Hans Martin Rønning

Adresse: Likollen 2 C.

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Navn: Geir Haraldsen

Adresse: Likollen 2 C

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Navn: Liv Margrethe Mastad

Adresse: Likollen 2 D

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Navn: Rune Holden

Adresse: Likollen 2 C

2. Navn: Jan Tverdal

Adresse: Likollen 2 C

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Anne Lise Kirkeby

Adresse: Likollen 2 D

Navn: Bjørn Lind

Adresse: Likollen 2 C

Navn: Torbjørg Rønning

Adresse: Likollen 2 C

E. Som trivselskomité for 1 år

Navn: Gerd Svendsen

Adresse: Likollen 2 B

Navn: Edel Knapper

Adresse: Likollen 2

I valgkomiteen for Hagan Atrium Brl

Dato 25.04.2024.

Bjørn Lind, Anne Lise Kirkeby og Torbjørg Rønning

Annem informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Jon Aril Huseby.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens



betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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





Husordensregler

Hagan Atrium Borettslag

Borettslaget utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar med å lage et godt bomiljø.

Eiendommen er borettslagets eiendom, og alle borettslagets beboere må påse at innvendig og utvendig behandling er forsvarlig. Utgiftene utenom leilighetene vedlikeholdes og betales i fellesskap. Uforsiktig behandling vil derfor straffe seg med høyere fellesutgifter.

Utenfor leilighetene er det styret i borettslaget som bestemmer hva som skal, og kan, gjøres. Det er derfor ikke lov å gjøre endringer på for eksempel fasade, farge, markiser eller annet, uten skriftlig søknad til styret.

Generelt gjelder Norges lover og borettslagets vedtekter i hele borettslaget, på fellesarealer og inne i den enkelte leilighet. Andelseier plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som har adgang til boligen.

Ved mislighold av husordensreglene henvises til vedtektene til Hagan Atrium, §7.1-2-3.

1. Ro og orden

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00-06.00 på hverdager og 23.00-09.00 på søn- og helligdager.

Boring, banking og snekring er ikke tillatt før 07.00 og ikke etter 21.00 på hverdager og ikke etter kl 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt i det hele tatt.

God bokultur er det også at man utviser mest mulig hensyn ved hamring, banking og annet vedlikeholdsarbeid.

God bokultur er det også at man varsler hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover tidspunktet det vanligvis skal være ro. Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy utendørs. Det kan selvfølgelig klages på støy selv om det er varslet på forhånd.

All bruk av fyrverkeri i borettslaget er forbudt.

2. Bruk av balkong

Balkongsystemet er åpent og det forutsettes derfor at balkongene er presentable.

Grilling på balkong er tillatt, såfremt det skjer med gass eller elektrisk grill.

Matter og tepper må ikke ristes/henges over rekkverk.



Andelseierne må holde balkongene sine fri for is og snø, også av hensyn til de som bor under.

3. Markiser

Markiser og utvendige persiener er tillatt satt opp.

Type og farge på markisen skal være: SANDATEX 1304, med rett kant.

4. TV-antenn

Borettslaget har fellesanlegg for TV-antenn, og parabol antenner er derfor ikke tillatt satt opp.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre. Hunder skal føres i bånd og skal ikke luftes på borettslagets område.

6. Svalganger

Alle beboere skal ha navneskilt og leilighetsnr. ved inngangsdør.

Utelys ved inngangsdør skal være påsatt. (Det er en fotocelle som styrer lyset.)

Andelseier holder orden, og vasker utenfor sin leilighet, samt måker snø og fjerner is.

Det er tillatt med enkel møblering, men rømningsvei må ikke sperres.

7. Garasjeanlegg og boder

Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjeanlegget skal holdes låst. Nøkler og portåpnere som er levert ut, er den enkelte andelseiers ansvar, og skal ikke leveres ut til andre. Eventuelt tap av nøkkel/åpner skal meldes til styret.

Parkeringsplassen skal kun benyttes til bil/motorsykel/syssel, eventuelt tilhenger. Det er ikke tillatt å bruke plassen til å oppbevare andre ting/gjenstander

Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier samt propan, i kjellerbodene.

Beboerne henstilles å feie sin egen parkeringsplass i vinterhalvåret.

I forbindelse med hovedrengjøring av garasje, kan styret/vaktmester kreve at bilene fjernes fra garasjen mens rengjøringen pågår.

8. Fellsarealer

Det er i alles interesse at fellesarealene holdes i orden og ikke forsøples.

Lettere vedlikehold kan eventuelt utføres ved dugnad.

Det er ikke tillatt å parkere i ariet. Kun kort stand for av- og pålessing. Håndverkere kan parkere der etter avtale. Skilt er satt opp.

9. Sjøppel

Beboerne skal selv sørge for å frakte flasker, glass og miljøfarlig avfall til kommunens spesialcontainere for dette formål.



Vedtekter

For Hagan Atrium Borettslag med org nr 989463284

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hagan Atrium Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

Til hver andel hører en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i bygningens underetasje.

Biloppstillingsplassen kan ikke skilles fra andelen, men bruken kan overlates for et avtalt tidsrom til andre beboere i borettslaget.

Garasjeanlegget har 6 HC-plasser. Beboere med HC-bevis har fortrinnsrett til disse plassene. Adelseier som får tildelt HC-plass som ordinær plass, må vike plassen med eventuell bod til fordel for HC-beboer, men overtar vedkommendes opprinnelige plass med eventuell bod.

HC-beboer har krav på den HC-plassen som er best tilrettelagt for den handicappede (avstand fra heis m.v.). Hvor det er flere plasser som er like egnet avgjøres fordelingen etter ansiennitet ved at den andelseier som har kortest ansiennitet må vike plass, Ved lik ansiennitet avgjøres valget ved loddtrekning.

- (2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

- (4) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

- (5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, parabler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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 dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 andelseier.



(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader. Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne i henhold til leilighetenes BRA-areale. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Individuelle nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel fellesgjeld og i den forbindelse være medlem av stiftelsen Boligsamvirkets fond mot husleietap.



6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.



(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig



kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern



10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

Siste endret 23.04.07



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1175 Selskapsnavn: Hagan Atrium Brl

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.