



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 663 637	2 714 894
Sum inntekter		3 663 637	2 714 894
Kostnader			
Lønnskostnad		88 164	88 264
Annen driftskostnad		3 103 479	2 269 459
Sum kostnader		3 191 643	2 357 723
Driftsresultat		471 993	357 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 547	2 442
Sum finansinntekter		6 547	2 442
Annen finanskostnad		214 471	153 463
Sum finanskostnader		214 471	153 463
Netto finans		-207 924	-151 021
Ordinært resultat før skattekostnad		264 070	206 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		264 070	206 150
Årsresultat		264 070	206 150
Totalresultat		264 070	206 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 070	206 150
Sum overføringer og disponeringer		264 070	206 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			10 074
Andre fordringer		344 118	218 800
Sum fordringer		344 118	228 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		721 735	1 898 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 735	1 898 141
Sum omløpsmidler		1 065 853	2 127 015
SUM EIENDELER		112 489 603	113 550 765

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 844 617	71 580 547
Sum opptjent egenkapital		71 844 617	71 580 547
Sum egenkapital		72 169 617	71 905 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 627 948	7 745 776
Øvrig langsiktig gjeld		33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld		40 051 698	41 169 526
Sum langsiktig gjeld		40 051 698	41 169 526
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 580	892
Leverandørgjeld		-324 636	104 536
Skyldige offentlige avgifter		5	
Annen kortsiktig gjeld		591 339	370 264
Sum kortsiktig gjeld		268 288	475 692
Sum gjeld		40 319 986	41 645 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 489 603	113 550 765



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491561

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 463 284
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAGAN ATRIUM BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Bø Maurstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 663 637	2 714 894
Sum inntekter		3 663 637	2 714 894
Kostnader			
Lønnskostnad		88 164	88 264
Annen driftskostnad		3 103 479	2 269 459
Sum kostnader		3 191 643	2 357 723
Driftsresultat		471 993	357 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 547	2 442
Sum finansinntekter		6 547	2 442
Annen finanskostnad		214 471	153 463
Sum finanskostnader		214 471	153 463
Netto finans		-207 924	-151 021
Ordinært resultat før skattekostnad			
		264 070	206 150
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		264 070	206 150
Årsresultat		264 070	206 150
Totalresultat		264 070	206 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 070	206 150
Sum overføringer og disponeringer		264 070	206 150



Organisasjonsnr: 989 463 284
HAGAN ATRIUM BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
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			
Andre fordringer		344 118	218 800
Sum fordringer		344 118	228 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		721 735	1 898 141
Sum omløpsmidler		1 065 853	2 127 015
SUM EIENDELER		112 489 603	113 550 765
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	71 844 617	71 580 547
Sum opptjent egenkapital	71 844 617	71 580 547
Sum egenkapital	72 169 617	71 905 547
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 627 948	7 745 776
Øvrig langsiktig gjeld	33 423 750	33 423 750
Sum annen langsiktig gjeld	40 051 698	41 169 526
Sum langsiktig gjeld	40 051 698	41 169 526
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 580	892
Leverandørgjeld	-324 636	104 536
Skyldige offentlige avgifter	5	
Annen kortsiktig gjeld	591 339	370 264
Sum kortsiktig gjeld	268 288	475 692
Sum gjeld	40 319 986	41 645 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	112 489 603	113 550 765



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

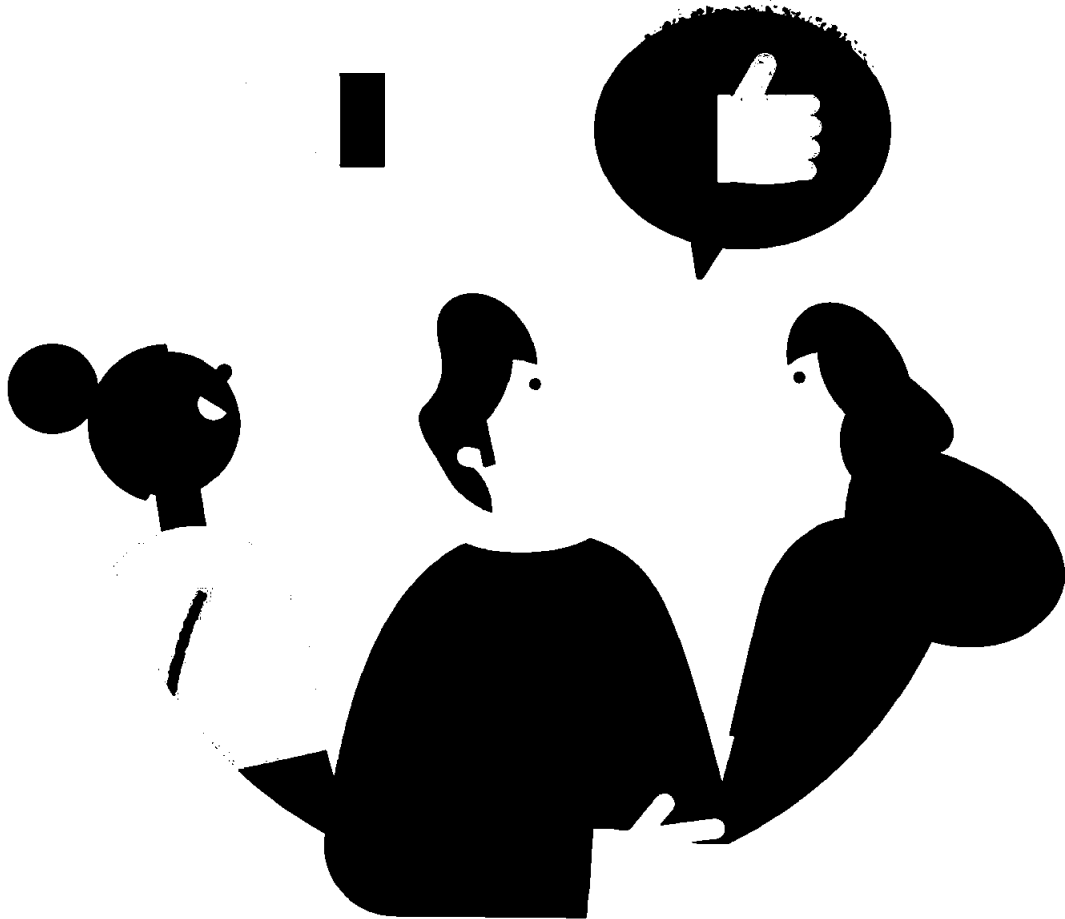
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

1175 Hagan Atrium Brl





Til andelseierne i Hagan Atrium Brl

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 23. 05.2023 kl. 18.00 på Fokets Hus, Hagan.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hagan Atrium Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hagan Atrium Brl
avholdes tirsdag 23.05 2023 kl. 18.00 på Folkets Hus, Hagan.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av trivselskomiteen for 2 år

Oslo, 3.05.2023
Styret i Hagan Atrium Brl

Hans Martin Rønning Miriam Brattsti Edit Margareta Oslund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Martin Rønning	Likollen 2 C
Styremedlem	Miriam Brattsti	Likollen 2 D
Styremedlem	Edit Margareta Oslund	Likollen 2 B
Varamedlem	Rune Holden	Likollen 2 C
Varamedlem	Mette Kristin Sjødal	Likollen 2 C
Varamedlem	Per Normann Svendsen	Likollen 2 B

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post haganatrium@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 (borett), 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid 2022

Styret har avholdt 9 styremøter og ellers ofte hatt kontakt. Hele styret har vært på seminar hos OBOS.

Borettslaget har hatt flere store ekstraordinære utgifter i 2022:
Staten har pålagt borettslaget å ha ladeopplegg i garasjen kr 225992
Belysningen i garasjen er skiftet til led-lys kr 17262
Automatiske døråpnere på de to ytterdørene kr 106660
Drenering blokk B kr 811625
Borettslaget har derfor nå en meget anstrengt økonomi.

Det er kjøpt inn salt og grus til strøing.

Det er satt opp skilt i nedkjørselen som angir høyden.

Det har vært støy fra vifta hos Pizzabakeren . Det virker som det nå er løst.

Brannør og garasjeport i garasjen er reparert.

Det har vært flere tilfeller av lekkasje fra oppvaskmaskiner. Dette går på borettslagets forsikring, men man må betale egenandelen på kr 10000 selv. I den forbindelse har styret vært i kontakt med Auke Rør. De kan montere vannvokter, men dette må betales av hver enkelt beboer.

To i styret har vært på forberedende budsjettmøte hos OBOS i Kvernerbyen.

Styret har reforhandlet internettavtalen med NOKAB og fått økt hastigheten fra 25 mbit/s til 100 mbit/s for omtrent samme pris.

Heisene står med jevne mellomrom slik at man må tilkalle reparatør og borettslaget får ekstra utgifter. En årsak er at det legger seg stein i sporet på heisen.

Det har vært vasking/feiling i garasjen.

Det har vært satt fram container til våroppryddingen.

Det har vært dugnad vår og styredugnad høst.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak under drift og vedlikehold bygninger kostnader for drenerings arbeide og under drift og vedlikehold elektro kostnader til infrastruktur til elbillading. I tillegg har det vært høyere kostnader for elektrisitet enn antatt på grunn av høye energipriser.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hagan Atrium Brl.

Lån

Hagan Atrium Brl har lån i Obos-banken.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. I tillegg innkreving av ekstra felleskostnader på kr 260 000 fordelt på alle etter brøk for å bedre likviditeten i borettslaget.

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 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 avvike 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 modifierer 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, 4. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y5SLK-Q7CE8-ZUL4G-CIZYS-HO824-0XSTE



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."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-05-04 12:35:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y5SLK-Q7CE8-ZUL4G-CIZYS-HO824-0XSTE

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>



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-skikk 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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 651 323	1 907 457	1 651 323	797 565
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	264 070	206 150	609 658	825 750
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-421 107	-462 284	-465 000	-379 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-696 721	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-853 758	-256 134	144 658	446 750
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	797 565	1 651 323	1 795 981	1 244 315

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 065 853	2 127 015
Kortsiktig gjeld	-268 288	-475 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	797 565	1 651 323



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		635 578	615 747	612 540	623 544
Innkrevde felleskostnader	2	2 319 846	2 032 500	2 351 460	2 506 456
Ladeinntekter EL-bil		992	0	0	0
Andre inntekter	3	10 500	66 647	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 966 916	2 714 894	2 964 000	3 130 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 914	-11 014	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-77 250	-77 250	-77 250	-77 250
Revisjonshonorar	6	-7 104	-7 188	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-131 448	-127 743	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-26 691	-34 344	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 309 351	-184 649	-330 000	-217 000
Forsikringer		-137 867	-172 806	-205 000	-225 000
Kommunale avgifter	9	-807 782	-800 594	-817 092	-830 000
Kostnader sameie	21	203 537	-207 576	-10 000	0
Energi/fyring		-178 606	-32 044	-85 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 660	-400 920	-410 000	-450 000
Andre driftskostnader	10	-281 507	-301 596	-250 000	-263 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 191 643	-2 357 723	-2 354 342	-2 304 250
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-224 728	357 171	609 658	825 750
Innbetalt andel fellesgjeld		696 721	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		471 993	357 171	609 658	825 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 547	2 442	0	0
Finanskostnader	12	-214 471	-153 463	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 924	-151 021	0	0
ÅRSRESULTAT		264 070	206 150	609 658	825 750
Overføringer:					
Til annen egenkapital		264 070	206 150		

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

	Note	2022	2021
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		0	10 074
Andre kortsiktige fordringer	14	344 118	218 800
Håndkasse		3 000	3 000
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	21	591 339	344 365
Driftskonto OBOS-banken		16 451	433 904
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2	0
Sparekonto OBOS-banken		40	11 940
Sparekonto OBOS-banken II		110 903	1 104 932
SUM OMLØPSMIDLER		1 065 853	2 127 015
SUM EIENDELER		112 489 603	113 550 765
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	71 844 617	71 580 547
SUM EGENKAPITAL		72 169 617	71 905 547
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 627 948	7 745 776
Borettsinnskudd	17	33 423 750	33 423 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 051 698	41 169 526
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-324 636	104 536
Skyldige offentlige avgifter	18	5	0
Påløpte renter		1 580	892
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	21	591 339	344 365
Annen kortsiktig gjeld	19	0	25 899



SUM KORTSIKTIG GJELD		268 288	475 692
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		112 489 603	113 550 765
Pantstillelse	20	111 423 750	111 423 750
Garantiansvar	21	-468 538	-509 868

Nittedal, 3.05.2023
Styret i Hagan Atrium Borettslag

Hans Martin Rønning /s/

Miriam Brattsti/s/

Edit Margareta Oslund /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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



andelseiernes 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	1 779 336
Kabel-TV	414 960
Tomteleie	78 405
Eiendomsskatt	47 145
Kapitalkostnader på IN-lån	613 731
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	21 847
Overført til kapitalkostnader	-635 578
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 319 846

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

MILJØ	10 500
SUM ANDRE INNTEKTER	10 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-19
Arbeidsgiveravgift	-10 895
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 914

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 2021/2022, og er på kr 77 250. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 638, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 104.

NOTE: 7

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 626
Andre konsulenthonorarer	-12 065
SUM KONSULENTHONORAR	-26 691

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-739 876
Drift/vedlikehold VVS	-2 688
Drift/vedlikehold elektro	-266 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-197 039
Kostnader dugnader	-2 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 309 351

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-187 434
Vann- og avløpsavgift	-428 439
Renovasjonsavgift	-191 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-807 782

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-4 990
Driftsmateriell	-520
Vaktmestertjenester	-237 227
Renhold ved firmaer	-3 968
Snørydding	-4 473
Andre fremmede tjenester	-1 419
Trykksaker	-2 733
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 638
Andre kontorkostnader	-3 331
Porto	-3 640
Bilgodtgjørelse	-234
Reisekostnader	-300
Bank	-2 458
Velferdskostnader	-4 218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 507

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 011
Andre renteinntekter	107
SUM FINANSINNTEKTER	6 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-214 471
SUM FINANSKOSTNADER	-214 471

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**

Avregningskonto	8 316
1174	256 915
Avsatte/periodiserte innt/kost	78 887
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	344 118

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	37 904 933
Egenkapital fra IN tidligere år	64 559 623
Egenkapital fra IN 2022	696 721
Reduksjon EK fra IN	-31 316 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	71 844 617

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 31.12.2022: 4,35%, løpetid 22 år

Opprinneling, 2006 -78 000 000



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 694 601	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	421 107	
Nedbetalt tidligere, IN	64 559 623	
Nedbetalt i år, IN	696 721	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 627 948

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

1174	4 917
S1174	-4 917
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 423 750
Pantelån	6 627 948
Beregnete IN-forpliktelser	33 939 684
TOTALT	73 991 382

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 67,54 % av sameiet 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 468 538. Selskapets andel i sameiet Hagan Atrium vises i balansen både under eiendels-



og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"
og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftkostnadene i sameiet Hagan Atrium er inntatt i resultatregnskapet
under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



VALGKOMMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder er ikke på valg

Hans Martin Rønning Likollen 2c

B. Styremedlem som ikke er på valg:

Margaretha Oslund Likollen 2b

Som styremedlem for 2år foreslås:

Geir Haraldsen Likollen 2c

C. Varamedlemmer som velges for 1 år:

Rune Holden Likollen 2c

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

Anne Lise Kirkeby Likollen 2 d

Bjørn Lind Likollen 2 c

Torbjørge Rønning Likollen 2 c

E. Som representanter for trivselskomiteen

for 2 år foreslås

Gerd Svendsen Likollen 2 b

Edel Knapper Likollen 2 b

I valgkomiteen for Hagan Atrium Brl

Bjørn Lind
Anne Lise Kirkeby
Torbjørge Rønning



Annen 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 Arild 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 persienner 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 (borett) 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-antenn, 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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



1175 Hagan Atrium Brl

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.