



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 074 652  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ATRIUMJORDET SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 880074652

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 989 444        | 1 874 182        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 989 444</b> | <b>1 874 182</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 71 883           | 68 460           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 59 600           | 64 125           |
| Annen driftskostnad  |      | 1 186 201        | 1 611 812        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 317 684</b> | <b>1 744 397</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>671 760</b>   | <b>129 785</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 64 218           | 59 812           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>64 218</b>    | <b>59 812</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 656 785          | 580 499          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>656 785</b>   | <b>580 499</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-592 567</b>  | <b>-520 687</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 79 193           | -390 902         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 2 004 095        | 2 063 695        |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 2 004 095        | 2 063 695        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 2 004 095        | 2 063 695        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 5 148            | 9 635            |
| Andre fordringer  |      | 106 898          | 113 115          |
| Sum fordringer  |      | 112 046          | 122 750          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 1 553 418        | 1 530 298        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 553 418        | 1 530 298        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 665 464        | 1 653 048        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>3 669 560</b> | <b>3 716 743</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 5 466 733         | 5 545 926         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-5 466 733</b> | <b>-5 545 926</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-5 466 733</b> | <b>-5 545 926</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 8 967 187         | 9 151 884         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 967 187</b>  | <b>9 151 884</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 967 187</b>  | <b>9 151 884</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 3 552             | 70 922            |
| Leverandørgjeld                          |      | 234 556           | 8 004             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | -69 002           | 31 859            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>169 106</b>    | <b>110 785</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>9 136 293</b>  | <b>9 262 669</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>3 669 560</b>  | <b>3 716 743</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434546

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 074 652  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ATRIUMJORDET SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Åvd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 989 444        | 1 874 182        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 989 444</b> | <b>1 874 182</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 71 883           | 68 460           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 59 600           | 64 125           |
| Annen driftskostnad  |             | 1 186 201        | 1 611 812        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 317 684</b> | <b>1 744 397</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>671 760</b>   | <b>129 785</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 64 218           | 59 812           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>64 218</b>    | <b>59 812</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 656 785          | 580 499          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>656 785</b>   | <b>580 499</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-592 567</b>  | <b>-520 687</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 79 193           | -390 902         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>79 193</b>    | <b>-390 902</b>  |



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 2 004 095        | 2 063 695        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler   |      | 2 004 095        | 2 063 695        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Kundefordringer   |      | 5 148            | 9 635            |
| Andre fordringer  |      | 106 898          | 113 115          |
| Sum fordringer  |      | 112 046          | 122 750          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                  |                  |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 1 553 418        | 1 530 298        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 665 464        | 1 653 048        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>3 669 560</b> | <b>3 716 743</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0                | 0                |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Udekket tap                       | 5 466 733         | 5 545 926         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-5 466 733</b> | <b>-5 545 926</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-5 466 733</b> | <b>-5 545 926</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 8 967 187         | 9 151 884         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>8 967 187</b>  | <b>9 151 884</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>8 967 187</b>  | <b>9 151 884</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3 552             | 70 922            |
| Leverandørgjeld                   | 234 556           | 8 004             |
| Annen kortsiktig gjeld            | -69 002           | 31 859            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>169 106</b>    | <b>110 785</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>9 136 293</b>  | <b>9 262 669</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>3 669 560</b>  | <b>3 716 743</b>  |



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

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**

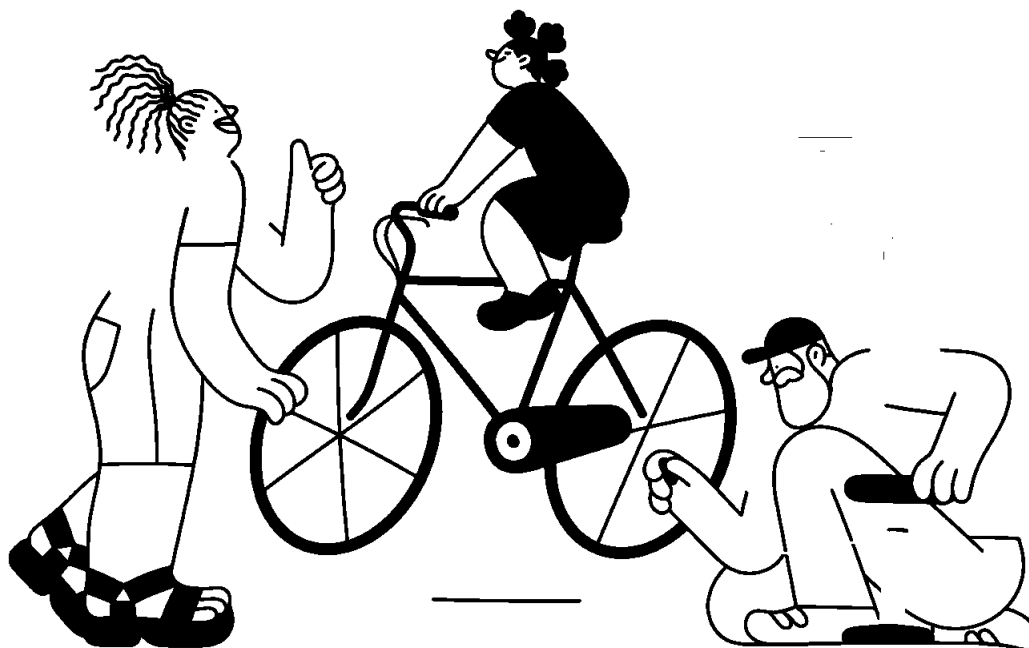
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3659

ATRIUMJORDET SAMEIE





## Velkommen til årsmøte i ATRIUMJORDET SAMEIE

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:

12. mai 2025 kl. 19:00, Fredrikstad Stadion, lille sal, 3. etg..

### 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.

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 ATRIUMJORDET SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

### Forslag til vedtak

Roar Andersen velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) foreslås og velges i møtet.



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 reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres reduksjon av udekket tap.

#### Vedlegg

1. 3659-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 frem til årsmøte i 2025. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet for 2025 er det avsatt 63.000,- til dette. Styret har varslet på ekstraordinært årsmøte at det skal økes til 80.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hans Martin Wenneberg
- Lena Marie Reis

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Erik Otto Lund
- Johanne Andreassen



## Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder Iren Hansen Langgård

Nestleder Arild Thorvaldsen

Styremedlem Christin Rina Berg

Styremedlem Jon Stjernstedt

Styremedlem Ellen Strømsæther (frem til 07.10.2024), Randi Brenne (fra 19.11.2024)

Varamedlem Lena Reis

Varamedlem Hans Martin Wenneberg

### Valgkomiteen

Lillian Anita Scott (frem til 07.10.2024)

Laila Berg (frem til 07.10.2024)

Det har i perioden 17. april 2024 til 11. mai 2025 vært avholdt 8 styremøter i tillegg til årsmøtet. Det har vært avholdt 2 ekstraordinære årsmøter 07.10.2024 og 19.11.2024. Styret har sendt ut 2 informasjonsbrev til seksjonseierne i perioden.

Saker det har vært arbeidet med:

### Situasjonen rundt rekke 3, leilighetene 9 – 12 - utfordringer og setningshistorikk

Styret har:

- Hovedfokus i 2024 har vært arbeidet med rekke 3

Økonomi og omgjøring av boform

Styret har:

- finansdepartementet avsto søknaden vår om fritagelse for dokumentavgift ved en overgang til privat borettslag

- send ut samtykkebrev til eierne med forslag om å omdanne sameiet til et privat borettslag, svarene på samtykkebrevet viste at det var 27 som stemte for og 5 som stemte mot styrets forslag, slik at det ikke kunne gjennomføres en endring av vår boform

- avholdt ekstraordinært årsmøte 07.10.2024 hvor styret varslet sin avgang, det ble forsøkt å få innsatt et nytt styre på møtet, men det var ikke mulig

- avholdt et nytt ekstraordinært årsmøte den 19.11.2024 hvor nytt styre ble valgt og det ble informert om at det nye styret vil jobbe videre med en rimeligere løsning for setningsskadene på rekke 3

### Utbygging av Åsgårdshagen

Styret har fulgt opp utviklingen med prosjektet og har hatt møte med utbygger og deres sprengningseksperter hvor vi uttalte vår bekymring når det gjelder all sprengning som skal foregå.



## Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplan er revidert og ligger vedlagt. Det skilles mellom vedlikehold og oppgraderinger.

## Parkering

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene.

## Plasskomité

Sameiet har en «plasskomité» som blant annet skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Komiteen består av Wenche Strand i nr. 13 og Arild Thorvaldsen i nr. 5. Grillingen i august ble avlyst grunnet dårlig vær.

Plasskomiteen er for tiden «sovende» da det har vært vekslende frammøte ved ulike arrangementer.

## Vår og høstdugnad

Vårdugnad er avholdt i henhold til sameievedtektene. Vi hadde godt oppmøte på dugnaden, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for bo-området vårt.

Høstdugnaden ble avlyst da vi ikke hadde noe fungerende styre som kunne ta seg av denne på høsten.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atriumjordet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3659 - Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 10. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**ATRIUMJORDET SAMEIE**  
**ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 949 952         | 1 839 360         | 1 950 000         | 2 021 451         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 39 457            | 34 822            | 15 000            | 15 000            |
| Andre inntekter                    | 3    | 35                | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 989 444</b>  | <b>1 874 182</b>  | <b>1 965 000</b>  | <b>2 036 451</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -8 883            | -8 460            | -8 900            | -9 000            |
| Styrehonorer                       | 5    | -63 000           | -60 000           | -63 000           | -63 000           |
| Avskrivninger                      | 12   | -59 600           | -64 125           | -64 000           | -64 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -7 625            | -6 875            | -7 200            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -99 045           | -94 060           | -99 500           | -104 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -245 479          | -304 720          | -50 000           | -50 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -211 929          | -530 438          | -135 000          | -135 000          |
| Forsikringer                       |      | -246 640          | -229 499          | -252 000          | -296 000          |
| Festeavgift                        |      | -46 283           | -46 283           | -46 300           | -46 000           |
| Energi/fyring                      |      | -53 375           | -46 775           | -45 000           | -45 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -187 776          | -210 840          | -221 000          | -230 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -88 049           | -142 323          | -129 200          | -135 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 317 684</b> | <b>-1 744 397</b> | <b>-1 121 100</b> | <b>-1 184 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>671 760</b>    | <b>129 785</b>    | <b>843 900</b>    | <b>852 451</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 64 218            | 59 812            | 15 000            | 15 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -656 785          | -580 499          | -667 000          | -644 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-592 567</b>   | <b>-520 687</b>   | <b>-652 000</b>   | <b>-629 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>79 193</b>     | <b>-390 902</b>   | <b>191 900</b>    | <b>223 451</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -390 902          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 79 193            | 0                 |                   |                   |



**ATRIUMJORDET SAMEIE**  
**ORG.NR. 880 074 652, KUNDENR. 3659**

| <b>BALANSE</b>                            |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
|   | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                          |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |             |                   |                   |
| Andre varige driftsmidler                 | 12          | 2 004 095         | 2 063 695         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |             | <b>2 004 095</b>  | <b>2 063 695</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |             |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |             | 5 148             | 9 635             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |             | 106 898           | 93 888            |
| Andre kortsiktige fordringer              |             | 0                 | 19 227            |
| Driftskonto OBOS-banken                   |             | 473 489           | 276 765           |
| Driftskonto OBOS-banken II                |             | 9 457             | 5 822             |
| Sparekonto OBOS-banken                    |             | 1 070 472         | 1 247 711         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |             | <b>1 665 464</b>  | <b>1 653 048</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |             | <b>3 669 560</b>  | <b>3 716 743</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |             |                   |                   |
| Udekket tap                               | 13          | -5 466 733        | -5 545 926        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |             | <b>-5 466 733</b> | <b>-5 545 926</b> |
| <b>GJELD</b>                              |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 14          | 8 967 187         | 9 151 884         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>8 967 187</b>  | <b>9 151 884</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |             | 0                 | 323               |
| Leverandørgjeld                           |             | 234 556           | 8 004             |
| Påløpte renter                            |             | 3 552             | 57 047            |
| Påløpte avdrag                            |             | 0                 | 13 875            |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 15          | -69 002           | 31 536            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>169 106</b>    | <b>110 785</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             | <b>3 669 560</b>  | <b>3 716 743</b>  |
| Pantstillelse                             |             | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                             |             | 0                 | 0                 |

Fredrikstad, 07.04.2025  
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/

Christin Rina Berg /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Jon Helge Stjernstedt /s/

Randi Karine Brenne /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 673 088        |
| Garasje                              | 276 864          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 949 952</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Opprydding kundereskontro   | 35        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>35</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -8 883        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-8 883</b> |

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 2023/2024, og er på kr 63 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 888, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -67 500         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 828         |
| Andre konsulentonorarer                        | -157 152        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-245 479</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -126 755        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -5 727          |
| Drift/vedlikehold elektro         | -7 910          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -68 500         |
| Kostnader dugnader                | -3 037          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-211 929</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -13 010        |
| Container                        | -9 279         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -17 030        |
| Håndverktøy                      | -5 691         |
| Lyspærer og sikringer            | -50            |
| Snørydding                       | -29 250        |
| Andre fremmede tjenester         | -1 139         |
| Kontor- og datarekvisita         | -2 399         |
| Trykksaker                       | -1 569         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -1 888         |
| Andre kontorkostnader            | -468           |
| Kontingenter                     | -3 100         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 947         |
| Velferdskostnader                | -230           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-88 049</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 38 922        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 236           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 25 060        |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>64 218</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -656 785        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-656 785</b> |

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |           |                  |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Parkeringsanlegg               |           |                  |
| Kostpris                       | 2 980 048 |                  |
| Avskrevet tidligere            | -916 353  |                  |
| Avskrevet i år                 | -59 600   |                  |
|                                |           | 2 004 095        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |           | <b>2 004 095</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-59 600****NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|  |             |                   |
|--|-------------|-------------------|
| Obos-Banken AS   |             |                   |
| Flytende rente   |             |                   |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år. |             |                   |
| Opprinnelig 2020   | -10 000 000 |                   |
| Nedbetalt tidligere                                      | 848 116     |                   |
| Nedbetalt i år   | 184 697     |                   |
|  |             | -8 967 187        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       |             | <b>-8 967 187</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |  |               |
|-----------------------------------|--|---------------|
| Gjensidige faktura                |  | 69 002        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> |  | <b>69 002</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68843626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto:forsikring@obos.no). Styret informeres. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### Vedlikeholdsavtaler

Snørødding: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401. Avtalen ble første gang inngått høsten 2008.

Gressklipping: AS Knut Knutsen og Co., Lilleborgev. 9, 1655 Sellebakk. Tlf: 69345401

Skadedyrplager: Anticimex, løpende avtale fra 2003.

Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Fornying av avtalen for 5 år, høsten 2023.

Setningsmålinger: PAS, ny avtale fra høsten 2022

### Kabel-tv

Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundennummer er 20 22 40 59. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf. 915 09000. For ytterligere informasjon kan du se på nettsidene til Telenor: [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

Fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor: Fornyelse og oppgradering av fellesavtalen Komplet 100 ble gjort i september 2023.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av deksler på antennekontakt og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser for signaler til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget.

### Fellesgarasje

Sameiet har 1 fellesgarasje. Den disponeres som fellesbod og er plassert øverst på dobbelttrekken med døråpning mot leilighet nummer 4. Nøkkel til fellesgarasjen ligger i nøkkelskap montert på veggen ved siden av garasjeporten. Dersom du ikke kjenner koden og ønsker tilgang til garasjen, ta kontakt med en i styret.

### Utevann

To og to leiligheter deler utevann. Bare en av leilighetene har hovedkran for utevannet inne. I kuldeperioder er det beboer med hovedkran sitt ansvar å stenge hovedkranen og åpne utekranen for å unngå frostsprengning.

### Rotteplagen

Den beste måten å unngå skadedyr på området er å fjerne tilgangen på mat. Sameiet har løpende avtale med Anticimex som følger opp åtestasjoner som er satt ut mot rotter.



Atriumjordet Sameie

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har utarbeidet en intern kontrollrutine. Felles brannslukningsapparat finnes i fellesgarasjen.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 (garasjene) og lekeplassutstyr.

Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

- For rekke 1, 2, 3 og 4: Ved enden av rekke 2, ved leilighet nr. 8
- For rekke 5, 6, 7 og 8: Bak rekke 7, ved leiligheter nr. 25-28.

## **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke.

## **Husordensregler og sameievedtekter**

Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger.



## Større vedlikehold og rehabilitering

|             |  |   |
|-------------|--|---|
| 2023 - 2024 | Innsetting av ventiler i verandatakene | Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 5 – 8  |
| 2023 - 2023 | Tilrettelegging for lading av el-bil   | Tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene  |
| 2022 - 2022 | Innsetting av ventiler i verandatakene | Innsetting av ventiler i verandatakene i rekkene 1 – 4  |
| 2021 - 2021 | Maling av resterende endevegger        |   |
| 2020 - 2020 | Avløp-Bunn og uttrekksledninger        | Strømperekking av bunn og uttrekksledninger. Tillegg: Rensing av rørstammer fra kjøkken. Entreprenør: T.T. Teknikk AS, Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS/Eilert Lilleengen.   |
| 2019 - 2020 | Kledning, maling, tak, beslag          | Utskifting kledning utført av Richard Holen, kr 1.110.189,-.<br>Beslag, Fredrikstad Ventilasjon- og Blikkenslagerforretning AS, kr 248.776,-.<br>Taktekking, Icopal AS, kr 346.061,-<br>Maling, Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak, kr. 300.000,-<br>Innkjøp maling, kr 47.000,- |
| 2018 - 2018 | Takarbeider                            | Pr. aug 2018 - kr. 560.000,- utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS  |
| 2015 - 2016 | Vedlikeholdsprosjekt                   | Kledning endevegger, takarbeider inkl. takhatter/beslag, glasspartier verandaer.  |
| 2013 - 2015 | Jekking av bygninger, setningsskader   | Sameiet har engasjert Nordic Crane til jekking, oppretting av bygningsmasse. Lån er søkt av sameiet på egen hånd i DNB, og ble innvilget og utbetalt  |



## Atriumjordets rev. vedlikeholdsplan 2025-2028

Framdriftsplan: revidert 11.02.25.

| År               | Tiltak  | Rekke                             | Kommentar   |
|------------------|---|-----------------------------------|---|
| Hver vår         | -Klippe / rydde hekken  |                                   | Gjøres på vårdagnaden   |
| <b>2025 Vår</b>  | -langvegger<br><br>-Rense takrenner, garasjene  | alle                              | Styret sjekker sidevegger, mulig at enkelte bord må tas.<br>Gjøres på dugnaden                    |
| <b>2025</b>      | <b>Rekke 3<br/>Utvendig og innvendig</b><br><br>-annen innvendig utbedring pga setningsskader   |                                   | Entreprenør ikke klar<br>-evt jekking<br><br>Styret på befarings med snekker                      |
| <b>2025 Høst</b> | <u>Sjekk rør i kryprom (1996)</u><br>- <u>Reparering av grunnmur før maling. (1996)</u><br>-Maling av grunnmur<br><br>-Drenering<br>-Reparere enkelte utekraner | Alle<br>Flere rekker              | Murer kontaktes høst 2025<br><br>-hvem maler?<br><br>-må kanskje utsettes<br>-må kanskje utsettes |
| <b>2026</b>      | <u>Utomhusarbeider (1996)</u><br>-Plante ny hekk<br>-Oppgradere gangveier   | Bestemme evt utvidelse av områder | Bør oppgradere når utbyggingen av Byhaven / Åsgårdhagen nærmer seg slutten                        |



Atriumjordet Sameie

|                    |   |  |   |
|--------------------|---|--|---|
| <b>2027</b><br>VÅR | -Vaske garasjerekkene   |  | Gjøres på dugnadsdagen<br><b>Dette gjøres hvert 3./4. år</b>  |
| <b>2028!!</b>      | -Vaske husrekkene<br><br>(-Rydde/beskjære trær på grensa til Åsgårdhagen) |  | <b>Dette gjøres hvert 3./4. år</b><br><b>Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. Husvask benyttes. Styret setter tidspunkt.</b><br><br>Lillemoen har foreslått at de tar våre trær samtidig som fellingene på deres område. De vil ta kostnadene, Lillemoen lager enkel avtale. |
|                    |   |  |   |
| <b>2030?</b>       | -Spyling av rør   |  | Rørfornyng gjennomført 2020, spyling hvert 10.år (PC?)  |
|                    |   |  |   |
|                    |   |  |   |

|   | <b>Oppgradering</b>                 |      | vedlikehold                            |
|---|-------------------------------------|------|--|
| ? | Brannverntiltak. TAK                | Alle | Pålegg fra brannvesenet                |
|   | Isolering av gulv i 1.etasje (1996) | Alle |  |
|   | Tilleggsisolering av vegger (1996)  | Alle | Alle endevegger isolert, siste 2022/23 |

Beplante; noen hekkplanter ved skråningen sør, (fortsette rekka). (Anbefalt av gartner.)

Årstall i parentes viser til Tilstandsvurderingen som er gjort i 1996. Tiltak som er understreket, er tiltak vi allerede hadde i planen.



Atriumjordet Sameie

## Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 26.04.25

| Rekke | Jacob<br>Buvigsplass<br>nr. | Navn  | Overdragelse |
|-------|-----------------------------|---|--------------|
| 1     | 1                           | Martin Nymoen Hansen og Silje Marie Henriksen.      | 2023         |
|       | 2                           | Malene Namstad Saxhaug                              | 2023         |
|       | 3                           | Randi og Knut Brenne                                | 2016         |
|       | 4                           | Heidi Røneid  | 2020         |
| 2     | 5                           | Arild Thorvaldsen og Laila Berg                     | 2008         |
|       | 6                           | Lillian Anita Scott                                 | 2011         |
|       | 7                           | Magnus Larssen og Iwona Larssen                     | 2017         |
|       | 8                           | Jon Harald Holm og Anne Lise Martens Holm           | 2014         |
| 3     | 9                           | Adrian Kristoffersen                                | 2022         |
|       | 10                          | Ellen Strømsæther                                   | 1996         |
|       | 11                          | Vidar Erlandsen                                     | 2007         |
|       | 12                          | Brith Sylvia Kølbel og Audun Henrik Kølbel          | 2019         |
| 4     | 13                          | Wenche Strand                                       | 2008         |
|       | 14                          | Iren H. Langgård                                    | 2001         |
|       | 15                          | Erik Otto Lund                                      | 2015         |
|       | 16                          | Jon Stjernstedt                                     | 2007         |
| 5     | 17                          | Linda Johansen Gathen                               | 2002         |
|       | 18                          | Gard Stormoen                                       | 2020         |
|       | 19                          | Linus Kjell   | 2021         |
|       | 20                          | Erik Karlsen  | 2024         |
| 6     | 21                          | Deniz Aasen   | 2017         |
|       | 22                          | Johanne Andreassen                                  | 2015         |
|       | 23                          | Alexander G. Gustavsen                              | 2011         |
|       | 24                          | Hans-Martin Wenneberg og May-Liss Solhaug Wenneberg | 2020         |
| 7     | 25                          | Christin Berg                                       | 2009         |
|       | 26                          | Camilla Wedøe                                       | 2011         |
|       | 27                          | Inger Sørensen                                      | 1970         |
|       | 28                          | Tonje Myrvold                                       | 2013         |
| 8     | 29                          | Arne Kjell Pettersen                                | 1970         |
|       | 30                          | Tanja Falck   | 2015         |
|       | 31                          | Tone Olsen  | 1980         |
|       | 32                          | Lena Marie Reis                                     | 2018         |



## HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 17.04.2024

**Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigs plass. Vi bor tett på hverandre og er avhengige av at alle tar hensyn til hverandre, hjelper til å ta vare på fellesområdene og bidrar til et godt naboskap.**

**Vi ønsker å holde veiene inne på området bilfrie, først og fremst av hensyn til barn som leker og alminnelig trivsel.**

### 1. Følgende regler gjelder for parkering:

- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer en bil skal denne parkeres i garasje.
- Dersom sameier(e) / beboer(e) disponerer 2 eller flere biler skal en bil parkeres i garasje, mens kun en bil kan benytte plass på våre fellesplasser ute.
- Parkeringsplassene ute kan benyttes til korttidsparkering av sameierne / beboerne.
- Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på snuplassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.
- Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.

**Vi ønsker at alle bidrar til å holde uteområdene ryddige og velstelte.**

2. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.
3. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping. Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.
4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei
5. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.
6. For de mindre barna finnes det husker og lekestativer i hvert av atriene.
7. Fotballsparking tillates ikke på plenene foran eller bak rekkene eller mellom garasjene (vi ønsker ikke knuste vindusruter eller ødelagte garasjeporter).



**Å ha husdyr gir glede og trivsel, men medfører også ansvar når mange mennesker bor tett sammen.**

8. Enhver som eier hund skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
  - a. **Hunder ute skal ha tilsyn!**
9. **All utendørs mating av ville og tamme dyr og fugler på området og i den umiddelbare nærhet er strengt forbudt** fordi det trekker rotter til området. Det vises til § 12 i off. forskrift om utrydding av rotter.

**Diverse andre regler:**

10. **Klestørk** på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.
11. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.
12. Det avholdes **dugnad** vår og høst.  
Beboerne oppfordres til å møte.
13. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskafer på kraner og rør.
14. **Om bruk av fyrverkeri/ oppskyting av raketter:**  
På grunn av fare for brann og skade på takbeleggene, er det forbudt å bruke fyrverkeri i atriene eller den umiddelbare nærhet.
15. **Om garasjene:**  
Garasjedørene holdes lukket.  
**Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.**
16. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på årsmøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.



# VEDTEKTER

## for

### Atriumjordet sameie

#### Jacob Buvigs plass, org.nr.

#### 880 074 652

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.11.2024, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 17.04.2024.*

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.10.70.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen gnr. 423, bnr. 66 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og et garasjeanlegg. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av garasje.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Eiendommen er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 25.02.87 delt opp i 32 ideelle eiendomsandeler.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Indirekte erverv vil også omfattes. Dette gjelder også erverv via stråmenn, erverv via selskap og erverv via aksjer.

Erverv i strid med forbudet gir grunnlag for pålegg om salg.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Det er tak for seksjonens mulighet til å drive korttidsutleie av seksjonene i Sameiet. Grensen er på 90 døgn i året.

##### 2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.



Atriumjordet Sameie

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

### **2-3 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er utarbeidet retningslinjer som må følges ved bygging av bod, jfr. sameiets nettside. Styret skal informeres før bygging kan igangsettes.
- Skifte av utgangsdør medfører fasadeendring. Det tilstrebes en viss grad av ensartet preg på utforming og farge. Ved skifte av ny utgangsdør skal det settes inn Diplomat FESTIVAL, farge: Hvit (NSC S 05025Y), glass Cotswold. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 4. Sameiets parkeringsplasser

Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, hverken ved egen inngang eller på snuplass (ved nr. 17). Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på områdetets veier.

##### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

Det er etablert ladepunkt i alle garasjene. Kostnader til lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
  - j) vedlikehold av garasjedør, smøring av fjærene og hjullagre
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Innkalle til dugnad to ganger årlig.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet skal dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Fristen er seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratре før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratре.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør



møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(1) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eiendom med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene



Atriumjordet Sameie

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 3659 Selskapsnavn: ATRIUMJORDET SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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