



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 748 482	1 704 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 748 482</b>	<b>1 704 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	47 343
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 126
Annen driftskostnad		724 238	4 021 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>845 413</b>	<b>4 133 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 068</b>	<b>-2 428 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 554	22 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 554</b>	<b>22 961</b>
Annen finanskostnad		284 749	282 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>284 749</b>	<b>282 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 195</b>	<b>-259 370</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 874	-2 687 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 191 945	2 256 070
Sum varige driftsmidler		2 191 945	2 256 070
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 191 945	2 256 070
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 570	
Andre fordringer		4 679	96 508
Sum fordringer		12 249	96 508
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 577	1 721 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 577	1 721 914
Sum omløpsmidler		2 014 826	1 818 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		5 473 443	6 114 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 473 443</b>	<b>-6 114 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 473 443</b>	<b>-6 114 316</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		9 605 900	9 885 759
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 605 900</b>	<b>9 885 759</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 605 900</b>	<b>9 885 759</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 632	1 566
Leverandørgjeld		69 231	300 470
Annen kortsiktig gjeld		3 451	1 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 313</b>	<b>303 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 680 213</b>	<b>10 188 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251631

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 748 482	1 704 747
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 748 482</b>	<b>1 704 747</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	47 343
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 126
Annen driftskostnad		724 238	4 021 782
<b>Sum kostnader</b>		<b>845 413</b>	<b>4 133 251</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 068</b>	<b>-2 428 504</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 554	22 961
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 554</b>	<b>22 961</b>
Annen finanskostnad		284 749	282 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>284 749</b>	<b>282 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-262 195</b>	<b>-259 370</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		640 874	-2 687 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 191 945	2 256 070
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 191 945	2 256 070
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 570	
Andre fordringer		4 679	96 508
Sum fordringer		12 249	96 508
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 002 577	1 721 914
Sum omløpsmidler		2 014 826	1 818 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</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	5 473 443	6 114 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 473 443</b>	<b>-6 114 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 473 443</b>	<b>-6 114 316</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 605 900	9 885 759
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 605 900</b>	<b>9 885 759</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 605 900</b>	<b>9 885 759</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 632	1 566
Leverandørgjeld	69 231	300 470
Annen kortsiktig gjeld	3 451	1 014
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 313</b>	<b>303 049</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 680 213</b>	<b>10 188 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</b>



Organisasjonsnr: 880 074 652  
ATRIUMJORDET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3659 Atriumjordet Sameie





## **Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 28. April 2022 kl. 19.00 på Fredrikstad stadion.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Atriumjordet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Atriumjordet Sameie  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 19.00 på Fredrikstad stadion, Lille sal.**

---

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Saker fra styret:
  - 1. Justeringer av vedtekter.
  - 2. Justering av husordensregler.
  
- B) Sak fra seksjonseier i nr. 17, Linda Johansen Gathen  
om plan for tilrettelegging for lading av el-bil i garasjene.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Fredrikstad, 31.03.2022  
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren H. Langgård    Arild Thorvaldsen    Ellen Strømsæther    Christin Rina Berg  
Jon Stjernstedt



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Iren H. Langgård	Jacob Buvigsplass 14
Nestleder	Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigsplass 5
Styremedlem/sekretær	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigsplass 10
Styremedlem	Christin Rina Berg	Jacob Buvigsplass 25
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigsplass 16
Varamedlem	Tone Lillian Olsen	Jacob Buvigs Plass 31
Varamedlem	Heidi Røneid	Jacob Buvigsplass 4

### Valgkomiteen

Magnus Bruun Larssen	Jacob Buvigsplass 7
May-Liss Solhaug Wenneberg	Jacob Buvigsplass 24

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Atriumjordet Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Atriumjordet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880074652, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Jacob Buvigsplass 1-32

Gårds- og bruksnummer:

423 66

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Atriumjordet Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

**Styrets arbeid**

Det har i perioden 21. april 2021 til 28. april 2022 vært avholdt 12 styremøter i tillegg til årsmøtet. Saker det har vært arbeidet med:

**Økonomi og vedlikehold**

Styret har jobbet med kundefordringer, fulgt opp økonomiske rapporter og ferdigstilt planlagte vedlikehold for perioden. Styret har startet arbeidet med å se på mulighetene for å legge til rette for lading av el-biler i garasjene.

**Utbygging av Værstetorget og Åsgårdshagen**

Styret følger byggesakene tett, og det har vært avholdt møter med utbyggerne i begge prosjektene. Det har vært viktig for styret å komme i posisjon angående hvordan utbyggingene vil påvirke grunnforholdene på Jacob Buvigs plass. Inntrykket styret sitter igjen med er at utbyggerne er i kontakt med rett fagekspertise og har satt av økonomiske ressurser til å håndtere disse utfordringene. Sameiet har egne kontaktpersoner som skal følge opp prosjektets tilstandsvurderinger av naboeiendommer.

Nivelleringsmålinger gjøres på følgende bygg på Jacob Buvigs Plass: rekken nr. 9 til 12, rekken nr. 13 til 16, rekken nr. 17 til 20, rekken 21 til 24 og rekken 29 til 32. Målingene har blitt utført av Cowi AS hver vår og høst. På den måten har styret hatt en kontinuerlig oppfølging av utviklingen. Målingene viser stabile resultater, ingen betydelige avvik.

I forbindelse med oppstart av utbyggingen på Værste ønsket styret å øke hyppigheten på målingene. Det skal måles hver 2 mnd. frem til maks belastning, det vil si til nybygget har nådd endelig vekt. Om målingene ikke viser bevegelser kan vi gå tilbake til 2 målinger i året. Om målingene underveis skulle vise at setningene på våre bygg er påvirket i perioden kan det være behov for tettere oppfølging over lengre tid. Værste dekker den ekstra kostnaden det vil medføre. Ved årsskiftet meddelte Cowi at de slutter med nivelleringsmålinger på Jacob Buvigs plass. Styret har i samarbeid med Værste og Cowi valgt å engasjere Rambøll som nytt landmålingsfirma. De vil videreføre arbeidet Cowi har utført.

Styret har inngått en avtale med Værste om etablering av 4 stk. infiltrasjonsbrønner på vårt område, syd for byggegropen på Værste. Dette er et tiltak knyttet til grunnvannskontroll og grunnvannssikring i forbindelse med utbyggingen.

I forbindelse med forestående utbygging av Åsgårdshagen har styret vært på befaring med Stein Lillemoen for å se på tomtegrenser og trær. Det viser seg at 3-4 trær står på sameiets tomt. Disse trærne må beskjæres og tas vare på. Åsgårdshagen benytter seg av firmaet Aktiv Skogpleie, og styret har valgt å engasjere det samme firmaet slik at helheten i området sees i sammenheng og i samarbeid med Åsgårdshagen.

**Parkering**

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene. Styret har i forslag til justerte husordensregler foreslått å fjerne gjesteparkeringsplassene. Gjesteparkeringen har ikke fungert etter intensjonen.

**Informasjon til seksjonseierne**

Styret har sendt ut flere informasjonsbrev i perioden og informert om styrets arbeid. Informasjonsskrivene finnes også på sameiets hjemmeside.

Arild Thorvaldsen (nr.5) er redaktør for hjemmesiden vår. [www.atriumjordet.wordpress.com](http://www.atriumjordet.wordpress.com)



## **Plasskomitè**

Sameiet har nå en «plasskomitè» som bl. a skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen.

Wenche i nr. 13, Arild i nr. 5, Inger i nr. 29

Komitèen arrangerte en plassfest i august, og tenning av julegran i desember til glede for alle som møtte opp.

## **Vår og høstdugnad er avholdt i henhold til Sameievedtektene**

Vår og høstdugnad er avholdt. Vi hadde godt oppmøte på dugnadene, og styret oppfordrer seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for boområdet vårt.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.748.482,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes innkrevd for ladepunkt, og andre inntekter.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 845.413,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift- og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 640.874,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1.940.513

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert vesentlig økning av disse.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### **Lån**

Atriumjordet Sameie har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente, og en total løpetid på 25 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 2,5% for 2022

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2% økning av felleskostnadene og garasjeleie, fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Atriumjordet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Atriumjordet Sameie

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 avviklet.

---

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 3. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 728 000	1 685 632	1 728 000	1 763 000
Ladepunkt		3 882	0	0	2 000
Andre inntekter	3	16 600	19 115	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 748 482</b>	<b>1 704 747</b>	<b>1 733 000</b>	<b>1 765 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 343	-6 300	-7 200
Styrehonorar	5	-50 000	-43 000	-44 500	-51 000
Avskrivninger	12	-64 125	-64 126	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 000	-4 200	-4 400
Forretningsførerhonorar		-87 640	-85 085	-87 600	-89 800
Konsulenthonorar	7	-24 490	-28 969	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-52 087	-3 385 499	-202 000	-206 000
Forsikringer		-183 813	-162 390	-170 000	-193 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 300
Energi/fyring		-16 474	-7 904	-8 500	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 854	-174 973	-180 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-123 471	-126 679	-133 000	-123 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-845 413</b>	<b>-4 133 251</b>	<b>-986 400</b>	<b>-1 030 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>903 068</b>	<b>-2 428 504</b>	<b>746 600</b>	<b>734 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	22 554	22 961	0	10 000
Finanskostnader	11	-284 749	-282 331	-284 000	-325 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-262 195</b>	<b>-259 370</b>	<b>-284 000</b>	<b>-315 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>640 874</b>	<b>-2 687 874</b>	<b>462 600</b>	<b>419 200</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 687 874		
Reduksjon udekket tap		640 874	0		



11

Atriumjordet Sameie

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	2 191 945	2 256 070
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 191 945</b>	<b>2 256 070</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 679	4 382
Kundefordringer		7 570	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	91 967
Andre kortsiktige fordringer		0	159
Driftskonto OBOS-banken		493 949	1 295 433
Driftskonto OBOS-banken II		6 976	9 867
Sparekonto OBOS-banken		1 501 651	416 614
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 014 826</b>	<b>1 818 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-5 473 443	-6 114 316
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 473 443</b>	<b>-6 114 316</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 605 900	9 885 759
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 605 900</b>	<b>9 885 759</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		69 231	300 470
Påløpte renter		1 632	1 566
Annen kortsiktig gjeld	15	3 451	1 014
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 313</b>	<b>303 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 206 771</b>	<b>4 074 492</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 31.03.2022  
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren H. Langgård /s/

Christin Rina Berg /s/

Jon Stjernstedt /s/

Arild Thorvaldsen /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 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. 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.

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

Felleskostnader	1 487 232
Garasje	240 768
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 728 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling utskifting av WC (kostnad i 2020)	16 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 2020/2021, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 105, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 013
COWI AS	-15 478
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 490</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-22 165
Drift/vedlikehold elektro	-22 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 798
Kostnader dugnader	-1 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-52 087</b>

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

Container	-11 677
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 698
Verktøy og redskaper	-476
Lyspærer og sikringer	-290
Snørydding	-22 250
Gressklipping	-62 125
Kontor- og datarekvisita	-437
Trykksaker	-1 692
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 105
Andre kontorkostnader	-560
Porto	-439
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-708
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-123 471</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 037
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	422
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 095
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 554</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-284 749
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-284 749</b>

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

Belysning		
Kostpris	67 875	
Avskrevet tidligere	-54 300	
Avskrevet i år	-4 525	9 050
Parkeringsanlegg		
Kostpris	2 980 048	
Avskrevet tidligere	-737 553	
Avskrevet i år	-59 600	2 182 895
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 191 945</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-64 125</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	114 241	
Nedbetalt i år	279 859	
		-9 605 900
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-9 605 900</b>

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

Påløpte kostnader		-3 451
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-3 451</b>

#### 4. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 frem til årsmøte i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 51.000,- til styrehonorar for perioden.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG.

##### 5.A SAKER FRA STYRET

###### Sak 1: Endringer i vedtekter for Atriumjordet sameie

Styret foreslår for årsmøte å godkjenne endringene i sameiets vedtekter, pkt. 3-1 (5)

Endringene gjelder:

Vedtektenes pkt. 3, Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene.

Styret ønsker å

- justere punktet som gjelder bygging av bod
- fjerne punktet om innglassing av veranda
- fjerne døralternativ 1 i punktet om skifte av utgangsdør

slik at vedtektene er mer i tråd med praksis.

###### Forslag til revidert punkt;

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

(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. Bodene 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 utgangsdør skal det settes inn hvit/ teakfarget dør, Diplomat Festival. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner forslagene til endringer i vedtektenes pkt 3.

###### Sak 2. Forslag til endringer i Husordensreglene

Styret foreslår for årsmøtet å gjøre endring i Sameiets Husordensregler i punkt 1 som gjelder parkering.

1. Fjerne punktet «*Parkeringsplasser som er merket gjester er ment for gjester.*

Begrunnelse: Gjesteparkeringen har ikke fungert etter intensjonen.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner forslag til endring i punkt 1 i husordensreglene.



## **5.B INNKOMNE SAKER FRA SEKSJONSEIERNE (se vedlegg)**

### **BEDRE EL-BIL LADING I SAMEIET – forslagsstiller- Linda Johansen Gathen, nr. 17**

Mulighetene til å lade el-bil i sameiet er for begrenset slik det er nå. Det er ønskelig at flere bytter til el-bil av miljøhensyn, og da må det legges til rette for dette i sameiet. I tillegg vil muligheten til å anlegge ladeenhet i egen garasje øke verdien for hver enkelt boenhet.

#### **Seksjonseiers forslag til vedtak:**

Styret lager en konkret plan slik at hver enkelt garasjeeier får muligheten til å sette opp en ladeenhet til el-bil i egen garasje.

#### **Styrets kommentar til saken:**

Styret har startet dette arbeidet, og har vært i dialog med konsulent i OBOS, med særlig formål om å få et mest mulig realistisk anslag over utgiftene ved å etablere en infrastruktur for lading i garasjeanlegget.

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget vil bli innarbeidet i styrets planarbeid.



**Vedlegg**

Linda Johansen Gathen

Jacob Buvigs plass 17 1671 Kråkerøy

Atriumjordet Sameie

Forslag til vedtak

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til vedtak på årsmøtet 28 april 2022:

"Styret lager en konkret plan slik at hver enkelt garasjeier får muligheten til å sette opp en ladeenhet til el-bil i egen garasje .

Bakgrunnen er at mulighetene til lade el-bil i sameiet er for begrenset slik det er nå. Det er ønskelig at flere bytter til el-bil av miljøhensyn og da må det legges til rette for dette i sameiet. I tillegg vil muligheten til å anlegge ladeenhet i egen garasje øke verdien for hver enkelt boenhet.

Kråkerøy 060322

Linda Johansen Gathen





## 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.

### Vedlikeholdsavtaler

Snørydding: 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.

Setningsmålinger: Rambøll, ny avtale inngått januar 2022.

Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Inngått avtale høsten 2019, varighet på 3 år.

### 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.

### Kabel-tv

Telenor er leverandør av tv og bredbåndstjenester. Sameiets kundenummer 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).

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 ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 68843626. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.



## Rehabiliteringer og større vedlikehold

2021	Maling av resterende endevegger ferdigstilt.
2020	Spyling av innvendig rør.
2020	Rørfornyning.
2020	Maling av rekke 1, 2, 3, og 4. Det gjenstår 5 endevegger som males vår 2021
2020	Skiftet kledning på endevegger nord rekke 1 og 2, sør rekke 3, begge rekke 4
2019	Skiftet kledning på endevegger sør på rekke 1 og 2 og nordvegg på rekke 5
2019	Maling av rekke 5, 6, 7 og 8 Skiftet farge fra Rørosrød til Elegant Labrador Jotun 1434.
2019	Oppsetting av fellesstativ for postkasser.
2019	Oppsetting av ladestasjon på øvre parkeringsplass.
2019	Skiftet kledning på endevegger på rekke 6, 7 og 8
2019	Ny taktekking på rekke 6 og 8
2018	Ny taktekking på rekke 3 og 5
2018	Nye luker til krypkjellerne
2016 -	Maling av seksjonene. Skiftet farge fra grønt til antikk-hvit. Jotun 343 antikk-hvit 1006-Y26R
2016	Ny taktekking på rekke 1 og 2
2015-16	Ny taktekking på rekke 4 og 7
2015-16	Skiftet kledning på endevegg sør rekke 5 og øst rekke 3
2015	Utskifting av «speil» mellom leilighetene på de store verandaene, byttet til glassløsninger med metallfester.
2013-2015	Utbedring av setnings-skader i rekke nr. 9 til 12
2014	Utbedring av nedløpsrør i samtlige rekker Montering av pipehatter på samtlige piper
2013 -	Utbedring av setnings-skader i rekken nr. 9 til 12. Nordic Crane AS utfører jekkeprosjektet. Gisle Paulsen, Sigma Prosjektadministrasjon, var styrets faglige konsulent i gjennomføringen av prosjektet.
2012-2014	Drenering og pukking ved nr.16, nr.20 og på baksiden av nr.21 til 24.
2010	NodigNor gjennomgikk samtlige krypkjellere og utarbeidet tilstandsrapport. Rapporten konkluderte med at det ikke er knyttet alvorlige forhold i forhold til fukt og kondens i krypkjellere.
2007-2009	Bygging av nytt garasjeanlegg. Totalentreprenør Grimstadgarasjene gjennomførte arbeidet. Det ble bygd 33 garasjer. 1 garasje benyttes som fellesbod.
2006-2007	Maling av boligene. CSJ Bygg (Christian Slorer Jacobsen) utførte jobben. Malingen var av typen Baron Ultra med kodene grønn umbra 310-G57y0745 og Rørosrød 5038-y83r. Skilleveggene er malt i fransk grå.
2006	Rensing av avløpssystemet i sameiet. Power Clean AS rensset alle avløpssystemene unntatt rekke 8 som ble rensset i 2004.
1998	Utvidelse av verandaer, samt skifting av panel og isolering av endevegger som vender mot nord.
1991	Ny taktekking



## Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 28.04.22

Rekke	Jacob Buvigsplass nr.	Navn	Overdragelse
1	1	Norun Storbakk	1998
	2	Bjørn Saxhaug	1996
	3	Knut Brenne	2016
	4	Heidi Røneid	2020
2	5	Arild Thorvaldsen	2008
		Laila Berg	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Magnus Larssen	2017
		Iwona Larssen	2017
	8	Jon Harald Holm	2014
3	8	Anne Lise Martens Holm	2014
	9	Per Erik og Kristin Kristoffersen	2020
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia Kølbel	2019
4		Audun Henrik Kølbel	2019
	13	Tore Strand	2008
		Wenche Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
5	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard Stormoen	2020
6	19	Linus Kjell	2021
	20	Eva Karlsen	1974
	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
7	24	Hans-Martin Wenneberg	2020
		May-Liss Solhaug Wenneberg	2020
	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Roar Sørensen	1970
8		Inger Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
	29	Arne Kjell Pettersen	1970
		Inger Pettersen	1970
	30	Tanja Falck Hortmann	2015
	Tone Olsen	1980	
	Lena Marie Reis	2018	



3659 Atriumjordet Sameie

## 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](http://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.