



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 874 182	1 771 968
Sum inntekter		1 874 182	1 771 968
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	58 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 125
Annen driftskostnad		1 611 812	986 235
Sum kostnader		1 744 397	1 108 551
Driftsresultat		129 785	663 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 812	35 854
Sum finansinntekter		59 812	35 854
Annen finanskostnad		580 499	380 852
Sum finanskostnader		580 499	380 852
Netto finans		-520 687	-344 998
Resultat før skattekostnad		-390 902	318 419
Årsresultat		-390 902	318 419
Totalresultat		-390 902	318 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-390 902	318 419
Sum overføringer og disponeringer		-390 902	318 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 063 695	2 127 820
Sum varige driftsmidler		2 063 695	2 127 820
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 063 695	2 127 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 695
Andre fordringer		122 750	112 904
Sum fordringer		122 750	121 599
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 298	2 133 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 298	2 133 329
Sum omløpsmidler		1 653 048	2 254 928
SUM EIENDELER		3 716 743	4 382 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 545 926	5 155 024
Sum opptjent egenkapital		-5 545 926	-5 155 024
Sum egenkapital		-5 545 926	-5 155 024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 151 884	9 347 992
Sum annen langsiktig gjeld		9 151 884	9 347 992
Sum langsiktig gjeld		9 151 884	9 347 992
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 922	2 741
Leverandørgjeld		8 004	182 868
Annen kortsiktig gjeld		31 859	4 172
Sum kortsiktig gjeld		110 785	189 780
Sum gjeld		9 262 669	9 537 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 716 743	4 382 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371042

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 874 182	1 771 968
Sum inntekter		1 874 182	1 771 968
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	58 191
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 125	64 125
Annen driftskostnad		1 611 812	986 235
Sum kostnader		1 744 397	1 108 551
Driftsresultat		129 785	663 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		59 812	35 854
Sum finansinntekter		59 812	35 854
Annen finanskostnad		580 499	380 852
Sum finanskostnader		580 499	380 852
Netto finans		-520 687	-344 998
Resultat før skattekostnad		-390 902	318 419
Årsresultat		-390 902	318 419
Totalresultat		-390 902	318 419
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-390 902	318 419
Sum overføringer og disponeringer		-390 902	318 419



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 063 695	2 127 820
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 063 695	2 127 820
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			8 695
Andre fordringer		122 750	112 904
Sum fordringer		122 750	121 599
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 530 298	2 133 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 530 298	2 133 329
Sum omløpsmidler		1 653 048	2 254 928
SUM EIENDELER		3 716 743	4 382 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 545 926	5 155 024
Sum opptjent egenkapital	-5 545 926	-5 155 024
Sum egenkapital	-5 545 926	-5 155 024
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 151 884	9 347 992
Sum annen langsiktig gjeld	9 151 884	9 347 992
Sum langsiktig gjeld	9 151 884	9 347 992
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 922	2 741
Leverandørgjeld	8 004	182 868
Annen kortsiktig gjeld	31 859	4 172
Sum kortsiktig gjeld	110 785	189 780
Sum gjeld	9 262 669	9 537 772
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 716 743	4 382 748



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

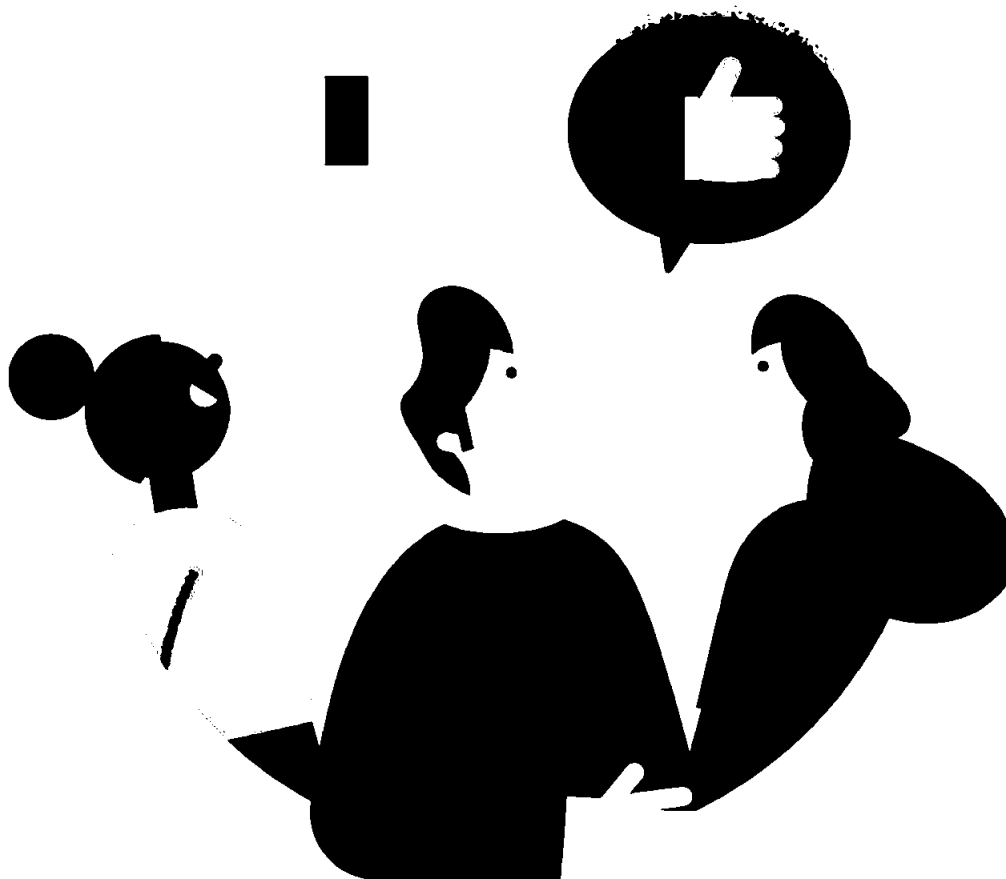
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

S.nr: 3659 Atriumjordet Sameie





Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie

**Velkommen til årsmøte, onsdag 17. april 2024 kl. 19.00
på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3 etg.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 onsdag 17. april 2024 kl. 19.00 på Fredrikstad stadion, Lille sal, 3.etg.**

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 OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sak fra styret:
Justeringer/endringer i vedtekter.
- B) Sak fra styret:
Justeringer/endringer i husordensregler
- C) Ingen innkomne forslag fra seksjonseierne.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 12.03.2024
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård Arild Thorvaldsen Ellen Strømsæther

Christin Rina Berg Jon Stjernstedt



Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren Hansen Langgård	Jacob Buvigsplass 14
Nestleder	Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigsplass 5
Styremedlem	Christin Rina Berg	Jacob Buvigsplass 25
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigsplass 16
Styremedlem	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigsplass 10
Varamedlem	Tonje Myrvold	Jacob Buvigsplass 28
Varamedlem	Heidi Røneid	Jacob Buvigsplass 4

Valgkomiteen

Lillian Anita Scott	Jacob Buvigsplass 6
Wenche Strand	Jacob Buvigsplass 13

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Atriumjordet Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det har i perioden 27. april 2023 til 17. april 2024 vært avholdt 11 styremøter i tillegg til årsmøtet. Det har vært avholdt seksjonseiermøte 22.01.24. Styret har sendt ut 3 informasjonsbrev til seksjonseierne i perioden.

Saker det har vært arbeidet med:

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

Styret har:

- fått bistand av advokat Yngve Romsvik fra advokatfirma Bjørge & Skaaraas AS i korrespondansen med Værste.
- gjennomført nivelleringsmålinger på tomte og ZYX-målinger på tomte med bistand fra kontaktperson Kane i PAS.
- engasjert ingeniør Albert Ølnes som byggeteknisk konsulent for å gjennomgå og vurdere resultatene av setningmålingene.
- jobbet med å finne dokumentasjon på at setningsskader har forekommet siden bygget sto ferdig i 1970.
- valgt å følge fagfolkernes råd hvor de fraråder styret å gå rettens vei.
- mottatt henvendelser fra seksjonseiere som opplever endringer innvendig i sine leiligheter, og beboerne i rekke 3 har levert dokumentasjon på skader i sine leiligheter.
- engasjert OBOS Prosjekt for bistand til å kontakte entreprenører/ sakkyndige for innhenting av mer nøyaktige priser for peling av rekke 3.

Økonomi og omgjøring av boform

Styret har:

- jobbet med økonomi og forutsetninger for omgjøring av boform fra sameie til privat borettslag. Det er behov for et større økonomisk handlingsrom for å gjennomføre istandsetting av rekke 3 og fremtidig vedlikehold.
- fått bistand fra Roar Andersen, OBOS og advokat Ole-Jacob Martinsen, advokatfirma Ytterbøl & CO.
- gjennomført seksjonseiermøte
- sendt søknad til finansdepartementet om å få slippe å betale dokumentavgift.

Utbygging av Åsgårdshagen

Styret har fått bistand fra advokat Yngve Romsvik i advokatfirma Bjørge & Skaaraas A/S til å forfatte en høringsuttalelse til utbyggingen.

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. Komiteen inviterte til grilling i august.

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 bo-området vårt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etablering infrastruktur lading kjøretøy, og konsulenthonorar knyttet til prosjektledelse og problem setninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.542.263,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettet med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet med en økning på ca. 6% for 2024

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 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene og garasjeleie fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Atriumjordet Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 25. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 839 360	1 762 560	1 839 000	1 950 000
Ladeinntekter EL-bil		34 822	9 408	5 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 874 182	1 771 968	1 844 000	1 965 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 191	-8 500	-8 900
Styrehonorar	4	-60 000	-51 000	-60 000	-63 000
Avskrivninger	11	-64 125	-64 125	-64 000	-64 000
Revisjonshonorar	5	-6 875	-4 875	-5 100	-7 200
Forretningsførerhonorar		-94 060	-90 265	-94 800	-99 500
Konsulenthonorar	6	-304 720	-103 690	-40 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-530 438	-176 337	-191 000	-135 000
Forsikringer		-229 499	-203 538	-224 000	-252 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 300
Energi/fyring		-46 775	-28 096	-18 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 840	-197 376	-204 000	-221 000
Andre driftskostnader	8	-142 323	-135 775	-128 100	-129 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 744 397	-1 108 551	-1 083 800	-1 121 100
DRIFTSRESULTAT		129 785	663 417	760 200	843 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	59 812	35 854	10 000	15 000
Finanskostnader	10	-580 499	-380 852	-565 000	-667 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-520 687	-344 998	-555 000	-652 000
ÅRSRESULTAT		-390 902	318 419	205 200	191 900
Overføringer:					
Udekket tap		-390 902	0		
Reduksjon udekket tap		0	318 419		



10

Atriumjordet Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	2 063 695	2 127 820
SUM ANLEGGSMIDLER		2 063 695	2 127 820
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 635	9 416
Kundefordringer		0	8 695
Forskuddsbetalte kostnader		93 888	103 488
Andre kortsiktige fordringer	12	19 227	0
Driftskonto OBOS-banken		276 765	609 070
Driftskonto OBOS-banken II		5 822	10 036
Sparekonto OBOS-banken		1 247 711	1 514 223
SUM OMLØPSMIDLER		1 653 048	2 254 928
SUM EIENDELER		3 716 743	4 382 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 545 926	-5 155 024
SUM EGENKAPITAL		-5 545 926	-5 155 024
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 151 884	9 347 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 151 884	9 347 992
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		323	0
Leverandørgjeld		8 004	182 868
Påløpte renter		57 047	2 741
Påløpte avdrag		13 875	0
Påløpte kostnader		31 536	4 172
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 785	189 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 716 743	4 382 748
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



11

Atriumjordet Sameie

Fredrikstad, 12.03.2024
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren Hansen Langgård /s/

Ellen Strømsæther /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Christin Rina Berg /s/

Jon Stjernstedt /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	1 578 240
Garasjer	261 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 839 360

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 468, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 899
OBOS Prosjekt AS	-18 070
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 344
PAS Ingeniører AS	-197 005
Byggmester N.A Forsetlund AS	-7 281
Sivilingeniør Albert ØInes AS	-32 121
SUM KONSULENTHONORAR	-304 720

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader - Norgesnett	-151 972
Konsulentonorar byggeteknisk, OBOS Prosjekt AS	-70 125
Lyn Elektro AS	-354 230
Refusjon/tilskudd - Fredrikstad kommune	129 448
Drift/vedlikehold bygninger	-58 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 026
Kostnader dugnader	-5 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 438

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 150
Container	-18 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 697
Verktøy og redskaper	-2 690
Lyspærer og sikringer	-642
Snørydding	-24 750
Gressklipping	-60 000
Andre fremmede tjenester	-419
Kontor- og datarekvisita	-2 739
Trykksaker	-1 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 468
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-1 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 323

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 564
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 488
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 016
Andre renteinntekter	1 690
SUM FINANSINTEKTER	59 812

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-580 499
SUM FINANSKOSTNADER	-580 499

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Belysning			
Kostpris	67 875		
Avskrevet tidligere	-63 350		
Avskrevet i år	-4 525		0
Parkeringsanlegg			
Kostpris	2 980 048		
Avskrevet tidligere	-856 753		
Avskrevet i år	-59 600		
			2 063 695
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2 063 695

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-64 125
--------------------------------	--	--	----------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Inntekter ladestrøm 2023			19 227
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			19 227

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. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

652 008

Nedbetalt i år

196 108

-9 151 884

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-9 151 884

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 frem til årsmøte i 2024. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 63.000,- til styrehonorar for perioden.

4. A Sak fra styret – justeringer/endringer i vedtekter.

Styret ønsker å gjøre justeringer/endringer i vedtektene og husordensreglene slik at de er i tråd med praksis.

Vedtektenes punkt 3-1 (5)

- *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, Swedoor SV med glass. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.*

Forslag til nytt punkt 3-1 (5):

- *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.*

Vedtektenes punkt 4-1 **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.**

- *En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dette punktet erstattes med et nytt punkt 4-1.*
- *Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dette punktet utgår.*

Forslag til nytt punkt 4.1

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.

4. B Sak fra styret – justeringer/endringer i husordensregler.

Husordensreglenes punkt 10 under **Diverse andre regler:**

1. ***Klestørk** skjer i leilighetens tørkeskap, på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.*

Forslag til nytt punkt 10

Klestørk skjer på egen veranda eller på de oppsatte tørkestativene. Klestørk på tørkestativene bør begrenses på søndager og er ikke tillatt på offentlige høytidsdager.

4. C Inkomne forslag.

Det har ikke kommet inn noen saker fra seksjonseierne.



5. VALG

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigs plass 5
Christin Rina Berg	Jacob Buvigs plass 25

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Leder	Iren Hansen Langgård	Jacob Buvigs plass 14
Styremedlem	Jon Stjernstedt	Jacob Buvigs plass 16
Styremedlem	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigs plass 10

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Hans Martin Wenneberg	Jacob Buvigs plass 24
2. Lena Marie Reis	Jacob Buvigs plass 32

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Laila Berg	Jacob Buvigs plass 5
------------	----------------------

I valgkomiteen for Atriumjordet Sameie, 15.03.2024

Lillian Scott /s/



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. 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

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.

Serviceavtale tak: JP-Tak AS. Fornyng 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.

Fellesavtale for bredbånd og TV hos Telenor: Fornyelse og oppgradering av fellesavtalen Komplett 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 ødeleggelser 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.

Energimerking

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

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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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,-. Beslag, Fredrikstad Ventilasjon- og Blikkenslagerforretning AS, kr 248.776,-. Taktekking, Icopal AS, kr 346.061,- Maling, Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak, kr. 300.000,- Innkjøp maling, kr 47.000,- Pr. aug 2018 - kr. 560.000,-utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og Blikkenslagerforretning AS
2018 - 2018	Takarbeider	Kledning endevegger, takarbeider inkl. takhatter/beslag, glasspartier verandaer.
2015 - 2016	Vedlikeholdsprosjekt	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
2013 - 2015	Jekking av bygninger, setningsskader	



Atriumjordets vedlikeholdsplan 2024-2027

Framdriftsplan: revidert 13.02.24.

År	Tiltak	Rekke	Kommentar
Hver vår	-Klippe / rydde hekken		Gjøres på vårdagnaden
2024 Vår	-Ferdigstillelse av verandatak -Sidevegger -Takrenner	5 - 8 alle 6	Recover Styret /snekker sjekker sidevegger, mulig at enkelte bord må tas. Lekkasje
2024/ 2025	Rekke 3 Utvendig og innvendig -annen innvendig utbedring pga setningsskader		Entreprenør ikke klar -peling Den enkelte seksjonseier tar kontakt med Styret
2025 Vår	<u>-Reparering av grunnmur før maling. (1996)</u> -Maling av grunnmur -Drenering -Reparere enkelte utekraner	? Flere rekker	Murer kontaktes høst 2025 Seksjonseiere i rekkene Sjekk rundt rekkene -må kanskje utsettes
2026	<u>Utomhusarbeider (1996)</u> -Plante ny hekk -Oppgradere gangveier	Bestemme evt utvidelse av områder	Bør oppgradere når utbyggingen av Byhaven nærmer seg slutten
2024!!!	-Vaske rekkene – første gang siden maling dette året (-Rydde/beskjære trær på grensa til Åsgårdhagen)		Dette gjøres hvert 3./4..år Hver seksjonseier er ansvarlig for sin seksjon. Husvask benyttes. Styret setter tidspunkt. Lillemoen har foreslått at de tar våre trær samtidig som felling på deres område. De vil ta kostnadene, Lillemoen lager enkel avtale.
2024!! NB! Høst	Sjekk av rør i kryprom; (1996) Utskifting /isolasjon av rør	Alle	Viktig at det sjekkes før vinteren 2025
2027 Vår	-Vaske garasjerekken		Gjøres på en dugnadsdag Dette gjøres hvert 3./4. år
2030?	-Spyling av rør		Rørfornyng gjennomført i 2020, spyling hvert 10.år (PC?)



Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 17.04.24

Rekke	Jacob Buvigsplass 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	Tore Strand og 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	Eva Karlsen	1974
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

Sist endret etter årsmøte 2022

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** skjer i leilighetens tørkeskap, 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 årsmøte 28.04.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65, og erstatter vedtekter av 28.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Atriumjordet sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning 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.
- (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

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (6) 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 utgangsdør skal det settes inn hvit/ teakfarget dør, Swedoor SV med glass. De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.
 - Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.
- (7) 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.
- (8) 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.

- En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, 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 brannslukkingsapparat
 - 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, sikringsskap 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, pantesikkerhet 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 besluttes 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 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 fratre 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 fratre.

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 seksjonseiernes 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 stede 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 resekjonering 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, besluttet 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 besluttes, 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

(1) 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



(2) 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

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.



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: Atriumjordet Sameie

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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