



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 704 747	1 484 888
Sum inntekter		1 704 747	1 484 888
Kostnader			
Lønnskostnad		47 343	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 126	64 125
Annen driftskostnad		4 021 782	2 813 945
Sum kostnader		4 133 251	2 925 992
Driftsresultat		-2 428 504	-1 441 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 961	25 598
Sum finansinntekter		22 961	25 598
Annen finanskostnad		282 331	270 204
Sum finanskostnader		282 331	270 204
Netto finans		-259 370	-244 606
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 687 874	-1 685 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 687 874	-1 685 710
Årsresultat		-2 687 874	-1 685 710
Totalresultat		-2 687 874	-1 685 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 687 874	-1 685 710
Sum overføringer og disponeringer		-2 687 874	-1 685 710



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 256 070	2 320 196
Sum varige driftsmidler		2 256 070	2 320 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 256 070	2 320 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-1
Andre fordringer		96 508	261 631
Sum fordringer		96 508	261 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 914	906 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 914	906 182
Sum omløpsmidler		1 818 422	1 167 813
SUM EIENDELER		4 074 492	3 488 009

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 114 316	3 426 442
Sum opptjent egenkapital		-6 114 316	-3 426 442
Sum egenkapital		-6 114 316	-3 426 442
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 885 759	6 634 645
Sum annen langsiktig gjeld		9 885 759	6 634 645
Sum langsiktig gjeld		9 885 759	6 634 645
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 566	1 618
Leverandørgjeld		300 470	278 189
Annen kortsiktig gjeld		1 014	
Sum kortsiktig gjeld		303 049	279 806
Sum gjeld		10 188 808	6 914 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 074 492	3 488 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549592

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 704 747	1 484 888
Sum inntekter		1 704 747	1 484 888
Kostnader			
Lønnskostnad		47 343	47 922
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		64 126	64 125
Annen driftskostnad		4 021 782	2 813 945
Sum kostnader		4 133 251	2 925 992
Driftsresultat		-2 428 504	-1 441 104
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 961	25 598
Sum finansinntekter		22 961	25 598
Annen finanskostnad		282 331	270 204
Sum finanskostnader		282 331	270 204
Netto finans		-259 370	-244 606
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 687 874	-1 685 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 687 874	-1 685 710
Årsresultat		-2 687 874	-1 685 710
Totalresultat		-2 687 874	-1 685 710
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 687 874	-1 685 710
Sum overføringer og disponeringer		-2 687 874	-1 685 710



Organisasjonsnr: 880 074 652
ATRIUMJORDET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 256 070	2 320 196
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 256 070	2 320 196
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		96 508	261 631
Sum fordringer		96 508	261 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 721 914	906 182
Sum omløpsmidler		1 818 422	1 167 813
SUM EIENDELER		4 074 492	3 488 009
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 114 316	3 426 442
Sum opptjent egenkapital	-6 114 316	-3 426 442
Sum egenkapital	-6 114 316	-3 426 442
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 885 759	6 634 645
Sum annen langsiktig gjeld	9 885 759	6 634 645
Sum langsiktig gjeld	9 885 759	6 634 645
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 566	1 618
Leverandørgjeld	300 470	278 189
Annen kortsiktig gjeld	1 014	
Sum kortsiktig gjeld	303 049	279 806
Sum gjeld	10 188 808	6 914 451
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 074 492	3 488 009



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Atriumjordet Sameie

Velkommen til alternativt (korona) årsmøte 2021.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet selv om årsmøtet også i år blir annerledes. Det er viktig at du som seksjonseier holder deg oppdatert om hva styret jobber med, og du kan også være med å velge det styret som skal forvalte Atriumjordet Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på dette alternative årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å delegerer stemmeretten sin til en fullmektig.

Bakerst i hefte finner du stemmeseddel til de ulike sakene det skal stemmes over. På stemmesedlene må seksjonseierne fylle inn navn og seksjonsnummer. Dette gjøres for at stemmesedlene skal stemme overens med antall seksjonseiere. For at stemmeseddelen skal være gyldig, må den fylles ut riktig.

Stemmeseddelen levers i postkassa til nr. 14 senest onsdag 21. april.





Innkalling til årsmøte

**Alternativt (korona) årsmøte i Atriumjordet Sameie
avholdes i tidsrommet 14. - 21. april 2021.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Styret foreslår at Ellen Strømsæther fører protokoll og Tone Olsen som protokollvitne.
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endringer husordensregler. Forslag fra styret.
- B) Ingen innkomne forslag fra seksjonseiere.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 09.03.21.2021
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren H. Langgård

Lillian Anita Scott

Christin Rina Berg

Ellen Strømsæther

Arild Thorvaldsen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iren H. Langgård	Jacob Buvigsplass 14
Nestleder	Lillian Anita Scott	Jacob Buvigsplass 6
Styremedlem	Christin Rina Berg	Jacob Buvigsplass 25
Styremedlem	Ellen Strømsæther	Jacob Buvigsplass 10
Styremedlem	Arild Thorvaldsen	Jacob Buvigsplass 5
Varamedlem	Tone Lillian Olsen	Jacob Buvigsplass 31
Varamedlem	Inger Pettersen	Jacob Buvigsplass 29

Valgkomiteen

Iwona Larssen	Jacob Buvigsplass 7
Tonje Myrvold	Jacob Buvigsplass 28

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

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 423 - 66

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Atriumjordet Sameie har ingen ansatte.

Tomt er festet, og bortfester er Petter Vennerød. Vennerød representeres ved advokat Vidar Laundry & Co. Ifølge festekontrakt av 4. november 1970 er tomten på 14 373 m². Festekontrakten er løpende til 2069 med rett til fornyelse. Festeavgiften kan reguleres, men ikke oftere enn hvert 10 år og ikke mer enn gjeldende kostindeks. Siste justering ble gjort i 2018 og gjeldende festeavgift er NOK 48.000,-

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.



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: Cowi AS, løpende avtale fra 1985. Fornyet avtalen i 2019
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 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.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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 beboer 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg (garasjene) og lekeplassutstyr.

Det er to oppstillingsplasser i tilfelle brann:

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

Husordensregler og sameievedtekter

Gjeldende husordensregler og sameievedtekter skal legges ved årsmøte-innkallinger. De finnes også på sameiets hjemmeside www.atriumjordet.wordpress.com

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.

Rehabiliteringer og større vedlikehold

2020	Rørfornying. Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger. Rensing av rørstammer fra kjøkken. Entreprenør: T.T.Teknikk AS. Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS /Eilert Lilleengen.
2020	Maling av rekke 1, 2, 3, og 4. Utført av Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak. Det gjenstår 5 endevegger som males vår 2021
2020	Skiftet kledning på endevegger nord rekke 1 og 2, vest rekke 3, begge rekke 4 Utført av Richard Holen
2019	Skiftet kledning på endevegger sør på rekke 1 og 2 og nordvegg på rekke 5 Utført av Richard Holen.
2019	Maling av rekke 5, 6, 7 og 8 Skiftet farge fra Rørosrød til Elegant Labrador Jotun 1434 . Utført av Jan Vaktmester Leszek Jan Pastnerak.
2019	Oppsetting av fellesstativ for postkasser.
2019	Oppsetting av ladestasjon på øvre parkeringsplass.
2019	Skiftet kledning på endevegger på rekke 6, 7 og 8 Utført av Richard Holen.
2019	Ny takteking på rekke 6 og 8 Utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og blikkenslagerforretning AS.
2018	Ny takteking på rekke 3 og 5 Utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og blikkenslagerforretning AS.
2018	Nye luker til krypkjellerne
2016	Maling av seksjonene. Skiftet farge fra grønt til antikk-hvit. Jotun 343 antikk-hvit 1006-Y26R
2016	Ny takteking på rekke 1 og 2 Utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og blikkenslagerforretning AS.
2015-16	Ny takteking på rekke 4 og 7 Utført av Icopal og Fredrikstad Ventilasjon og

2015-16	blikkenslagerforretning AS. Skiftet kledning på endevegg sør rekke 5 og øst rekke 3 Utført Av Richard Holen.
2015	Utskifting av «speil» mellom leilighetene på de store verandaene, byttet til glassløsninger med metallfester.
2013-2015	Utbedring av setningsskader i rekken nr. 9 til 12. Utført av Nordic Crane AS Prosjektleder Gisle Paulsen, Sigma Prosjektadministrasjon.
2014	Utbedring av nedløpsrør i samtlige rekker Montering av pipehatter på samtlige piper
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 renset alle avløpssystemene unntatt rekke 8 som ble renset i 2004.
1998	Utvidelse av verandaer, samt skifting av panel og isolering av endevegger som vender mot nord.
1991	Ny takteking

Nivelleringsmålinger gjøres på følgende bygg på Jacob Buvigs plass: rekke nr. 9 til 12, rekke nr. 13 til 16, rekke nr. 17 til 20, rekke 21 til 24 og rekke 29 til 32. Målingene utføres av Cowi AS hver vår og høst. På den måten har styret en kontinuerlig oppfølging av utviklingen. I løpet av 2014 er målepunktene på rekke nr. 9 til 12 fått etablert et helt nytt sett av målepunkter etter at jekkingen av bygget ble ferdigstilt. Målingene foretatt i årsmøteperioden viser stabile resultater.

Styrets arbeid

Det har i perioden 28. mai 2020 – 14.04. 2021 avholdt 11 styremøter i tillegg til årsmøtet.

Saker det har vært arbeidet med:

- **Økonomi og vedlikehold**

Styret er forpliktet til å gjennomføre påkrevde vedlikeholdsarbeider. Mye av styrets arbeid i årsmøteperioden har vært å iverksette en vedlikeholdsplan og å gjennomgå og drøfte sameiets økonomi i samarbeid med vår konsulent hos OBOS.

Gjennomførte arbeider i årsmøteperioden har vært;

- Skiftet kledning på endevegger på nordvegg på rekke 1, 2 og 3, samt begge endeveggene på rekke 4.
- Maling av rekke 1, 2, 3, 4. Gjenstående malarbeider er å male ferdig de fem sist skiftede endeveggene
- Vasking og maling av garasjerekke.
- Rørfornyning; Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger og rensing av rørstammer fra kjøkkenet.



- **Utbygging av Værstetorget og Åsgårdshagen.**

Styret følger byggesakene tett, og det har vært avholdt møter med utbyggerne i de ulike 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.
- **Parkering**

Styret har jobbet med å følge opp parkeringsbestemmelsene i husordensreglene. Hver seksjonseier kun kan ha én bil parkert på parkeringsplassen. Gjesteparkeringsplassene forbeholdes besøkende.
- **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. Hjemmesidens adresse: www.atriumjordet.wordpress.com
- **Plasskomité**

Sameiet har nå en «plasskomité» som bl. a skal ha et spesielt ansvar for å arrangere sosiale aktiviteter på plassen. Den består av Wenche i nr. 13, Arild i nr. 5, Lillian i nr. 6, Inger i nr. 29. Grunnet Covid-19 har de sosiale treffene måttet utgå.
- **Vår og høstdugnad er avholdt i henhold til Sameievedtektene**

Vår og høstdugnad er avholdt. Vi hadde godt oppmøte på dugnadene, og styret oppfordrer fortsatt seksjonseierne til å være med på denne viktige fellesinnsatsen for boområdet vårt. Styret sørger for at smittevernregler blir overholdt på dugnadene. På høstdugnaden ble det fylt på med bark under lekeapparatene i atrium nord og hekken ble klippet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1.704.747,-.

Dette er høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader/husleie i mai, samt andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert seksjonseiere for glass endevegger, lading el.kjøretøy, demontering/montering varmpumpe.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4.133.251,-.

Dette er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold, som rørfornyning, kledning vegger/maling, prosjektledelse.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2.687.874,- og foreslås overført til udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.515.373,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. 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 med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 3% for 2021.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Atriumjordet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Atriumjordet Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Atriumjordet Sameie

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 685 632	1 470 720	1 601 000	1 728 000
Andre inntekter	3	19 115	14 168	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 704 747	1 484 888	1 601 000	1 733 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 343	-5 922	-6 000	-6 300
Styrehonorar	5	-43 000	-42 000	-43 000	-44 500
Avskrivninger	12	-64 126	-64 125	-65 000	-64 000
Revisjonshonorar	6	-4 000	-3 961	-4 100	-4 200
Forretningsførerhonorar		-85 085	-82 210	-85 000	-87 600
Konsulenthonorar	7	-28 969	-36 521	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-3 385 499	-2 197 427	-316 200	-202 000
Forsikringer		-162 390	-150 236	-158 000	-170 000
Festeavgift		-46 283	-46 283	-46 300	-46 300
Energi/fyring		-7 904	-9 228	-8 500	-8 500
TV-anlegg/bredbånd		-174 973	-168 573	-173 500	-180 000
Andre driftskostnader	9	-126 679	-119 507	-80 400	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 133 251	-2 925 992	-1 021 000	-986 400
DRIFTSRESULTAT		-2 428 504	-1 441 104	580 000	746 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 961	25 598	0	0
Finanskostnader	11	-282 331	-270 204	-257 000	-284 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-259 370	-244 606	-257 000	-284 000
ÅRSRESULTAT		-2 687 874	-1 685 710	323 000	462 600
Overføringer:					
Udekket tap		-2 687 874	-1 685 710		



13

Atriumjordet Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 256 070	2 320 196
SUM ANLEGGSMIDLER		2 256 070	2 320 196
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 382	12 224
Kundefordringer		0	-1
Forskuddsbetalte kostnader		91 967	246 676
Andre kortsiktige fordringer	13	159	2 731
Driftskonto OBOS-banken		1 295 433	484 273
Driftskonto OBOS-banken II		9 867	7 293
Sparekonto OBOS-banken		416 614	414 617
SUM OMLØPSMIDLER		1 818 422	1 167 813
SUM EIENDELER		4 074 492	3 488 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 114 316	-3 426 442
SUM EGENKAPITAL		-6 114 316	-3 426 442
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 885 759	6 634 645
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 885 759	6 634 645
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		300 470	278 189
Påløpte renter		1 566	1 618
Annen kortsiktig gjeld	16	1 014	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 049	279 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 074 492	3 488 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 09.03.2021
Styret i Atriumjordet Sameie

Iren H. Langgård /s/

Lillian Anita Scott /s/

Ellen Strømsæther /s/

Arild Thorvaldsen /s/

Christin Rina Berg /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	1 444 864
Garasje	240 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 685 632

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Glass rehabilitering endevegger	970
Lading av kjøretøy mm	4 505
Purregebyr innbet.service	140
Demontering/montering varmpumpe	13 500
SUM ANDRE INNTEKTER	19 115

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 063
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 720
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 343

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 2019/2020, og er på kr 43 000.

I tillegg har styret fått dekket bispising for kr 8 253, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 094
COWI AS	-17 625
SUM KONSULENTHONORAR	-28 969

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-120 000
Holen Bygg og vedlikehold AS	-773 199
TT-Teknikk AS	-2 089 291
Rydding, leie container	-1 129
Malerarbeid, Leszek Jan Pasternak	-300 000
Drift/vedlikehold bygninger	-83 556
Drift/vedlikehold elektro	-444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 972
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-687
Kostnader dugnader	-221
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 385 499

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 503
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 947
Verktøy og redskaper	-1 208
Snørydding	-20 250
Gressklipping	-60 000
Kontor- og datarekvisita	-2 043
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 253
Andre kontorkostnader	-3 264
Porto	-390
Kontingenter	-2 050
Gaver	-650
Bankgebyr	-2 967
Velferdskostnader	-155
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 679

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	199
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 997
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 602
SUM FINANSINNTEKTER	22 961

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-161 716
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 615
SUM FINANSKOSTNADER	-282 331

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

Belysning		
Kostpris	67 875	
Avskrevet tidligere	-49 775	
Avskrevet i år	-4 525	13 575
Parkeringsanlegg		
Kostpris	2 980 048	
Avskrevet tidligere	-677 953	
Avskrevet i år	-59 600	2 242 495
Rehabilitering bygg		
Kostpris	1 991 320	
Avskrevet tidligere	-1 991 319	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 256 070

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-64 126
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	159
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	159

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019 -6 800 000

Nedbetalt tidligere 165 355

Nedbetalt i år 6 634 645

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020 -10 000 000

Nedbetalt i år 114 241

-9 885 759**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-9 885 759****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -1 014

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 014



4. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 frem til årsmøte i 2021. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr. 50.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner økning i styrehonoraret fra kr. 44.500 til kr. 50.000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

5.A SAKER FRA STYRET - Forslag til justeringer i Husordensreglene

Styret foreslår for årsmøtet å gjøre noen justeringer i Sameiets Husordensregler. Forslag til justeringer står i kursiv.

HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Sist endret etter årsmøte 2020

Vi ønsker å ha det trivelig og trygt på Jacob Buvigsplass. 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.*
- *Parkeringsplasser som er merket «Gjester» er ment for gjester.*
- *Den enkelte sameier / beboer har ansvar for å påse at egne gjester følger våre parkeringsregler.*
- *Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang, på plenområder eller på sнопlassen foran nr. 17. Kun tillatt med kort stopp foran inngang for av- eller pålessing.*

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.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til justeringer i husordensreglene.

5.B INGEN INNKOMNE SAKER FRA SEKSJONSEIERNE

**Seksjonseiere i Atriumjordet Sameie pr. 01.01.21**

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	Laila Berg og Arild Thorvaldsen	2008
	6	Lillian Anita Scott	2011
	7	Iwona Larssen og Magnus Bruun Larssen	2017
	8	Anne Lise Martens Holm og Jon Holm	2014
3	9	Kristin og Per Erik Kristoffersen	2020
	10	Ellen Strømsæther	1996
	11	Vidar Erlandsen	2007
	12	Brith Sylvia og Audun Henrik Kølbel	2019
4	13	Wenche og Tore Strand	2008
	14	Iren H. Langgård	2001
	15	Erik Otto Lund	2015
	16	Jon Stjernstedt	2007
5	17	Linda Johansen Gathen	2002
	18	Gard og Eirik Stormoen	2020
	19	Helene Tolstrup	1994
	20	Eva Karlsen	1974
6	21	Deniz Aasen	2017
	22	Johanne Andreassen	2015
	23	Alexander G. Gustavsen	2011
	24	May- Liss Solhaug Wenneberg og Hans-Martin Wenneberg	2020
7	25	Christin Berg	2009
	26	Camilla Wedøe	2011
	27	Inger og Roar Sørensen	1970
	28	Tonje Myrvold	2013
8	29	Inger Grete og Arne Kjell Pettersen	1970
	30	Tanja Falck	2015
	31	Tone Olsen	1980
	32	Lena Marie Reis	2018



HUSORDENSREGLER FOR ATRIUMJORDET SAMEIE

Sist endret på Sameiemøte 03.04.2019

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. Bare nødvendig bilkjøring kan foregå på området veier. Parkering henvises til garasje eller på opparbeidede parkeringsplasser. **Ingen parkering inne på området, hverken ved egen inngang eller på sнопlass. (v. nr. 17)**
Jfr. vedtektenes punkt 4.
2. Av hensyn til eksosplage for beboerne i endeleilighetene ved parkeringsplass og gjesteparkering, må parkering der skje med "nesen inn" mot veggen.
3. Det skal være fri passasje på veiene, slik at postbud, snømåking, søppeltømming og utrykningskjøretøyer kommer frem.
4. Sameiet har avtale med et privat firma om snørydding, men enhver måker fra egen inngangsdør til vei

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

5. Det påligger hver seksjonseier å holde det pent og ryddig utenfor sin seksjon. Enkel beplantning, små gressplener o.l. ved inngangspartiet vil skape trivsel.
6. Sameiet har avtale med privat firma om gressklipping. Gressklipping utenfor egen inngang er den enkelte seksjonseiers ansvar.
7. Av hensyn til gressplenene må det ikke lages snarveier over plenene. Alle nødvendige stikkveier er opparbeidet.
8. For de mindre barna er det laget en sandkasse i hvert av atriene. Foreldrene oppfordres til å samle sammen leker og rydde rundt kassene hver kveld, samt å spa sand tilbake i kassene slik at gresset omkring kan gro.
9. Fotballparking tillates på plenen ved rekke nr.1, utenfor avmerket område.



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

10. Enhver som eier hund eller katt skal påse at ekskrementer etter disse fjernes.
Det er ikke tillatt å luften hunder eller la dem gå fritt på området uten tilsyn.

- 11. All utendørs mating av ville og tamme dyr 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:

12. **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.
13. **Utelysene** bidrar til den generelle belysningen av området, og bør være tent etter mørkets frembrudd.
14. Det avholdes **dugnad** vår og høst.
Beboerne oppfordres til å møte.
15. **Stoppekranene** til de utvendige kranene stenges hver høst og vannet tappes ut fra utsiden for å forhindre frostskafer på kraner og rør.
16. **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.
17. **Om garasjene:**
Garasjedørene holdes lukket.
Det er ikke lov å parkere utenfor garasjedørene.
18. Evt. endringer av husordensreglene må behandles og vedtas på Sameiemøte og vedtas med alminnelig flertall, i henhold til vedtektenes punkt 3.2.



Atriumjordet sameie

VEDTEKTER
for
Atriumjordet sameie
Jacob Buvigs plass,
org.nr. 880 074 652

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 03.04.2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 02.12.1998. Vedtektene tidligere endret på årsmøtet 22.04.2010, 14.04.2015, 26.04.2017, 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 av selger, og beløpet kan maksimalt utgjøre 4R.



Atriumjordet sameie

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

(5) Det er tak for seksjonseierens 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

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

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

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

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

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

- Det er opp til hver enkelt å bygge boder i tilknytning til leilighetene. Bodene skal ha felles utforming i henhold til utarbeidede tegninger. Boden må males i samme farge som huset. Det er frihet til plassering av dør og ev. innsetting av vinduer. Forslag til utforming skal godkjennes av styret før bygging kan igangsettes.
- Det er opp til hver enkelt å innglasse smal veranda. Innglassingen må ha felles utforming.



Atriumjordet sameie

- 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 hvite/teakfarget dører i leilighetene og det er to alternativer å velge mellom;
 1. Type Swedoor SV med glass.
 2. Diplomat Festival.

De som har teakdører kan male dem hvite hvis ønskelig. Farge Bomull 1453/S0502-Y.

- Parabolantenner skal monteres på innsiden av altanen.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

(1) 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.

(2) 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet



Atriumjordet sameie

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) 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.



Atriumjordet sameie

(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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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



Atriumjordet sameie

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.



Atriumjordet sameie

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).



Atriumjordet sameie

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.



Atriumjordet sameie

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

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

(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 besluttet, 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.



Atriumjordet sameie

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 forsikringselskap. 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 eller planlagt bebygd og seksjonert 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 eller annet formål. 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) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.



Atriumjordet sameie

- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) 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.



Atriumjordet sameie, årsmøte 14 – 21 april 2021.

STEMMESEDDEL: Navn: _____ Seksjonnr. _____

<p>Sak 1 A Godkjenning av møteinnkalling</p> <p>Forslag til vedtak: Det ble foreslått å godkjenne denne måten årsmøtet er innkalt på.</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 1 B Valg av en til å føre protokoll, og minst en seksjonseier som protokollvitne.</p> <p>Forslag til vedtak: Styret foreslår at Ellen Strømsæther fører protokoll, og Tone Olsen som protokollvitne.</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>
<p>Sak 2 Årsrapport for 2020</p> <p>Forslag til vedtak: Årsrapporten godkjennes av årsmøtet.</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 3 Årsregnskap</p> <p>Forslag til vedtak: Årsregnskapet, og overføring av resultat til udekket tap, godkjennes av årsmøtet.</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>
<p>Sak 4 Godtgjørelse til styret</p> <p>Forslag til vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret er foreslått satt til kr 50.000,-.</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 5 Innkomne forslag A) Sak fra styret. Forslag til endringer i sameiets Husordensregler.</p> <p>Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslagene til endringer i Husordensreglene</p> <p>Godkjent <input type="checkbox"/> Ikke godkjent <input type="checkbox"/></p>
<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som styreleder for 2 år foreslås: Iren Langgård, Jacob Buvigsplass 14</p> <p>Forslag til vedtak: Iren Langgård velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som styremedlem for 2 år foreslås: Ellen Strømsæther, Jacob Buvigsplass 10</p> <p>Forslag til vedtak: Ellen Strømsæther velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>

(fortsetter neste side)



<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som styremedlem for 2 år foreslås:</p> <p>Jon Stjernstedt, Jacob Buvigsplass 16</p> <p>Forslag til vedtak: Jon Stjernstedt velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som varamedlem for 1 år foreslås:</p> <p>Tone Olsen, Jacob Buvigsplass 31</p> <p>Forslag til vedtak: Tone Olsen velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>
<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som varamedlem for 1 år foreslås:</p> <p>Heidi Røneid, Jacob Buvigsplass 4</p> <p>Forslag til vedtak: Heidi Røneid velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>	<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som valgkomité for 1 år foreslås:</p> <p>May-Liss Solhaug Wenneberg, Jacob Buvigsplass 24</p> <p>Forslag til vedtak: May-Liss Solhaug Wenneberg velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>
<p>Sak 6 Valg</p> <p>Som valgkomité for 1 år foreslås:</p> <p>Magnus Bruun Larssen, Jacob Buvigsplass 7</p> <p>Forslag til vedtak: Magnus Bruun Larssen velges.</p> <p>Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/></p>	