



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 914	1 145 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 914</b>	<b>1 145 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 830 437	1 025 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 898 897</b>	<b>1 094 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 694 983</b>	<b>51 635</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 739	13 603
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 739</b>	<b>13 603</b>
Annen finanskostnad		15 606	8 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 606</b>	<b>8 248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-867</b>	<b>5 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 695 850	56 990
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 137
Andre fordringer		32 708	60 870
Sum fordringer		32 708	63 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 579 302	205 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 579 302	205 827
Sum omløpsmidler		3 612 011	268 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			58 991
Udekket tap		1 636 859	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 636 859</b>	<b>58 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 636 859</b>	<b>58 991</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 462 466	156 169
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 462 466</b>	<b>156 169</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 462 466</b>	<b>156 169</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 463	34
Leverandørgjeld		765 232	29 499
Annen kortsiktig gjeld		19 708	24 141
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>786 403</b>	<b>53 674</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 248 869</b>	<b>209 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539682

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 326 367  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 991 326 367  
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 914	1 145 793
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 914</b>	<b>1 145 793</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 830 437	1 025 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 898 897</b>	<b>1 094 158</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 694 983</b>	<b>51 635</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 739	13 603
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 739</b>	<b>13 603</b>
Annen finanskostnad		15 606	8 248
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 606</b>	<b>8 248</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-867</b>	<b>5 355</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 695 850	56 990
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>



Organisasjonsnr: 991 326 367  
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 137
Andre fordringer		32 708	60 870
Sum fordringer		32 708	63 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 579 302	205 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 579 302	205 827
Sum omløpsmidler		3 612 011	268 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			58 991
Udekket tap		1 636 859	



Sum opptjent egenkapital	-1 636 859	58 991
Sum egenkapital	-1 636 859	58 991
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 462 466	156 169
Sum annen langsiktig gjeld	4 462 466	156 169
Sum langsiktig gjeld	4 462 466	156 169
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 463	34
Leverandørgjeld	765 232	29 499
Annen kortsiktig gjeld	19 708	24 141
Sum kortsiktig gjeld	786 403	53 674
Sum gjeld	5 248 869	209 843
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>



Organisasjonsnr: 991 326 367  
SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

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 2023

Sameiet Sofienberg Atrium

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 14. mars 2023

Selskapsnummer: 1459





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Sofienberg Atrium

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 12:00 og lukker 14. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1459>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fast dag i mai-mnd for gjennomføring av Dugnad eller sette bort dugnaden til vaktmester
6. Etablering av en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden i sameiet
7. Forslag til endring av vedtekt paragraf 10 Om sameiermøtet
8. Tilkobling til brannvesenet
9. Endring av Husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Sofienberg Atrium**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Frida Bjugge og Alexander Mjør- Grimsrud

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egekapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 5

## **Fast dag i mai-mnd for gjennomføring av Dugnad eller sette bort dugnaden til vaktmester**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er anbefalt at sameier etablerer en fast årlig dugnadsdag for å sikre at denne tradisjonen opprettholdes i årene som kommer.

Vi ønsker å informere alle seksjonseiere om viktigheten av å delta i årlig dugnad, selv om styret forstår at tidspress kan være en utfordring. Ved å sette en fast dato for denne hendelsen f.eks. andre onsdagen i mai-mnd vil det imidlertid bli lettere for alle å planlegge og sikre sin deltakelse.

Som styret ønsker vi også å påpeke at enkle vedlikeholdsoppgaver som kan utføres på dugnaden, kan settes bort til vaktmesteren vår eller andre firmaer som tilbyr slike tjenester. Dette vil naturligvis medføre en økonomisk kostnad på mellom 5000-10000 kr avhengig av oppgavene som skal utføres. Vi ønsker imidlertid å unngå å øke felleskostnadene for sameiet og oppfordrer derfor til å delta i dugnaden for å redusere slike kostnader.

Vi håper at alle vil ta del i dugnaden, slik at vi sammen kan sikre god vedlikehold av sameiets fellesarealer og unngå høye økninger i felleskostnadene.

### **Styrets innstilling**

Det er observert at til tross for god forhåndsvarsling, er det få beboere som stiller opp på dugnadsdagen. Det er ofte de samme beboerne som bidrar ekstra for å sikre trivsel og vedlikehold av sameiet. Samtidig belastes sameie med stadig høye utgifter for å dekke kostnader til spesialavfall som vaktmesteren må rydde og transportere bort.



Med en fast dag i mai-mnd og informasjonen som er gitt håper styret at flere beboere til å delta og ta ansvar for vedlikehold av sameiet, men også redusere kostander for å kjøpe tjenester som vi selv kan gjøre.

## **Forslag til vedtak**

Sameie kjøper tjenesten

Sak 6

## **Etablering av en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden i sameiet**

### **Forslag fremmet av:**

Erik Kopke

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Sameiet Sofienberg atrium har etablert et større lånefinansiert vedlikeholdsprosjekt. Så langt har vi mottatt informasjon om et låneopptak på 4.400.000 kr. Nedbetalingstid på 20 år og med en rente på 6 %. Hva dagens rente er vites ikke, men antas å være noe høyere. Låneopptaket fordeles iht sameiebrøk, noe som grovt sett vil medføre en lånebelastning på mellom 100.000 og 150.000 kr for hver enhet. Basert på 6 % rente medfører dette 6.000 kr i rentekostnader for et lån på 100.000 kr. Gitt de signaler som gis i dagens rentemarked er det realistisk å anta at denne renten vil øke og kanskje den allerede har økt.

Som sameie er rentesatsen vesentlig høyere enn det som kan oppnå ved eksempelvis et personlig lån. Dette da sikkerheten for utlåns institusjonen er svakere. Basert på dagens marked vil et privat lån med sikkerhet i bolig medføre en rente på 4%. Dette gir en innsparing på 2.000 kr pr år.

Imidlertid må dette beløpet justeres med de kostnader finansinstitusjonen krever for å administrere denne ordningen. Jeg antar at dette vil ligge på rundt 250 kr/år. I den dyrtiden vi i dag er inne i med bla økte renter, høye mat og strømkostnader samt høy inflasjon vil privatøkonomien til hver enkelt av oss bli mere anstrengt. Det er derfor fornuftig å søke løsninger som innebærer reduserte utgifter.

Etablering av en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden i sameiet vil være ert bidrag i så måte. De som ikke ønsker eller har mulighet til å benytte en slik ordning videreføres innenfor rammen av det felles lånet til sameiet.



## Styrets innstilling

Det er ikke ønskelig med individuell nedbetaling av fellesgjelden i sameiet. Styret ønsker ikke forskjells behandling av de seksjonseierne som har økonomi til å ta opp privat lån, og de som ikke har. Det er ikke alle som kan ta opp private lån. For de som ikke har midler til å ta opp lån, blir lånevirkårene dårligere for sameiet. Individuell nedbetaling av fellesgjelden øker kostene til sameiet. Ordningen krever mer oppfølging og administrasjon som blir en ekstra belastning for sameiets økonomi. Det koster kr 25 000 etablering av ordningen. I tillegg til denne kostnaden er det årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% fra forretningsførerhonoraret.

## Forslag til vedtak

Det innføres individuell nedbetaling av felleslån i sameie.

Sak 7

## Forslag til endring av vedtekt paragraf 10 Om sameiermøtet

### Forslag fremmet av:

Eric Kopke

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 10 Om sameiermøtet: Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### BEGRUNNELSE:

Eierseksjonslovens § 41 angir at Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Det ansees som hensiktsmessig å harmoniserer sameiets vedtekter med denne loven. En slik endring vil også medføre at årsmøtet enklere kan avholdes ute i atriumet. Eierseksjonsloven inneholder bestemmelser knyttet til elektronisk årsmøte. Imidlertid vil denne møteformen, etter mitt skjønn, være begrensende knyttet til diskusjon, informasjon og avklaring om sameiets fremtidsplaner. Fysisk møte vil også være en sosial arena for knytninger mellom sameiets beboere.

## Styrets innstilling

Styret er imot endringen av vedtekt. Dette er begrunnet med at det ikke er ønskelig at årsmøtet kun skal avvikles digitalt dersom særlige forhold tilsier det. Det har vært dårlig oppmøte ved fysiske årsmøter. Styret har opplevd over dobbelt så bra oppmøte med



digitalt årsmøte, kontra fysisk. Det medfører også en ekstra økonomisk belastning hvis man skal leie inn møterom og møteleder.

Styret ser heller ikke grunn til at vedtekten skal endres slik at årsmøtet holdes vært år innen utgangen av juni. Styret bruker OBOS sine ressurser som mange andre, og de fleste bruker å ha årsmøtet før utgangen av juni.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes §10 første avsnitt endres til følgende: §10 Årsmøte Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet skal bare avvikles digitalt dersom særlige forhold tilsier det. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sak 8

## **Tilkobling til brannvesenet**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er i dag avdekket at sameiet ikke er tilkoblet brannvesenet. For å oppnå tilkobling, vil det påløpe kostnader som er verdt å merke seg. I følge vedlegget vil tilkobling for en periode på ett år medføre en kostnad på 45 900 kroner. Dersom sameiet velger å binde seg for en periode på to år, vil kostnadene reduseres til 41 556 kroner.

Det er også viktig å påpeke at uønskede utrykninger fra brannvesenet vil medføre ekstra kostnader, dette kommer i tillegg til de nevnte tilkoblingskostnadene.

Styret vil med dette informere om at det vil bli innført gebyr for seksjonseiere ved unødig utløsning av brannalarmen. Gebyret som vil bli belastet seksjonseiere ved unødig utløsning av brannalarmen, vil være avhengig av kostnadene som blir fakturert fra brannvesenet.

Dette er en nødvendig tiltak for å redusere antall falske alarmer og dermed unødvendige utrykninger fra brannvesenet. Oppfordrer alle til å følge brannsikkerhetsreglene for å sikre tryggheten til alle beboere i sameiet.

### **Styrets innstilling**

Styret i sameiet er positivt innstilt til tilkobling til brannvesenet, men ønsker å innhente tilbakemeldinger fra seksjonseierne før en endelig beslutning fattes. Det er viktig å påpeke at en slik tilkobling vil medføre en økning i felleskostnadene. Det er derfor



nødvendig å ta hensyn til dette når man vurderer de totale kostnadene ved å gjennomføre en tilkobling.

Vi vil også minne om anbefalingene fra OBOS under budsjett- og regnskapsmøtet, som kan være relevante i forbindelse med denne saken. Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å gi tilbakemeldinger, slik at styret kan ta en veloverveid beslutning som tjener sameiets interesser på best mulig måte.

### **Forslag til vedtak**

Ja, sameiet skal koble seg til brannvesenet

### **Vedlegg**

2. Prislister på brannvesenet.PNG

Sak 9

## **Endring av Husordensregler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Punktene vil endres/tilføyes til i husordensregler:**

1. Sjøppel og renhold

- For søppelrommet gjelder de til enhver tid oppslåtte retningslinjer på søppelrommet.

#### *Regler for avfallstyper:*

*a. Kun husholdningsavfall som mat, plast o.l kan kastes. b. Elektronikk, møbler og store gjenstander skal ikke henges i søppelrommet. c. Hageavfall ved stell i hagen skal ryddes i gjennomsiktig poser.*

*b.Gebyr: Beboere som hensetter avfall som ikke er nevnt i punkt a medfører til at hver seksjonseier får et gebyr på 100kr utenom felleskostnadene. Dette for å dekke kostnadene for å bortkjøring.*

*c.Henting av hageavfall: Vaktmester kan ta med seg hageavfall ved besøk i sameiet.*

- Fellesarealer inkl. hagen skal ikke benyttes som lagringsplass.

*- Ved dugnader vil ting som befinner seg på fellesarealene bli kastet, dersom det ikke er tydelig merket med eiers navn. Dette gjelder alt som er låst fast til sykkelstativet i bakgården.*



## 2. Annet

- **Klager:**  
Enhver klage eller tilbakemelding må skje skriftlig til styret, via e-post på adressen sofienbergatrium@styrerrommet.no. Må regne med 1-3virkedager.
- **Plikt til å kjenne og videreformidle husordensregler:**  
Seksjonseierne plikter å påse at husordensreglene er kjent for samtlige i husstanden, og at de overleveres sammen med vedtektene til eventuelle leietagere eller nye eiere.
- **Melding om utleie:** Se vedtekter for sameie.  
Sameiere plikter å informere styret om dato for innflytting og utflytting samt kontaktinformasjon som minst skal inneholde navn, mobilnummer og e-post.  
Hvis seksjonen leies ut, plikter sameiere å informere styret om dato for innflytting og utflytting av leietakere samt gi styret kontaktinformasjon for leietakere.
- **Ansvar for feil og mangler:**  
Seksjonseier er ansvarlig for sin leietager og sin seksjons ved feil eller mangler. Dette gjelder for eksempel hvis man mister vann eller ikke har vann.  
Dersom dette gjelder flere seksjoner, vil styret være ansvarlig.
- **Bestilling av briker/nøkler:**  
Det er **kun** seksjonseier som kan bestille nye briker. Leietakere kan ikke bestille briker eller henvende seg på vegne av seksjonseier.
- **Parkeringsplass:**  
De som leier parkeringsplass i sameie må påse at garasjeporten lukkes før de forlater stedet. Det er egne regler ved signering av kontrakt.

### Styrets innstilling

Styret i sameiet ønsker å gjøre endringer i husordensreglene for å sikre et godt og trivelig bomiljø for alle beboere. Det er imidlertid viktig å påpeke at styremedlemmene gjør dette på sin fritid, og at arbeidet med endringene kan gå utover deres primære jobb

For å sikre en best mulig gjennomføring av endringene, ønsker vi at alle seksjonseiere tar et større ansvar i forhold til oppfølgingen av husordensreglene.

Vi oppfordrer alle seksjonseiere til å ta aktiv del i arbeidet med endringene i husordensreglene, og til å vise hensyn og respekt for andre beboere i sameiet.

### Forslag til vedtak

Husordensregler oppdateres



## Vedlegg

3. 1459 Sofienberg Atrium (1).pdf

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Styre mangler en kandidat til å stille som styremedlem siden Alexander er ferdig med sin periode.

Kåre Wold Jacobsen som er nåværende varamedlem, har sagt seg villig til å stille som styremedlem.

Erik Kopke da Fonseca har også meldt seg frivillig til å stille som styremedlem/varamedlem.

## Innstilling

Styrets arbeid er av stor betydning for sameiets beboere. En av de viktigste oppgavene for styret er å sørge for at sameiet opprettholder en trygg og trivelig tilværelse for alle. Dette krever at medlemmene i styret har en felles forståelse og en god dialog rundt de valgene som tas for sameiet.

Det er også av stor viktighet at medlemmene i styret deler sine erfaringer og kunnskap, og at beslutningene som tas stemmer overens med sameiets vedtekter, Obos og lovgivning. Vi ønsker å understreke at medlemmer av styret ikke er unntatt felleskostnadene som følger av lånet.

Ved å arbeide sammen og ta beslutninger i tråd med sameiets interesser, kan styret bidra til å sikre en god økonomisk og flott sted for alle beboere.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Wold Jacobsen Jacobsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Kopke De Fonseca



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cher Nina Manzano	Lakkegata 68 A
Styremedlem	Frida Tennvassås Bjugg	Trondheimsveien 17 B
Styremedlem	Alexander Mjør-Grimsrud	Trondheimsveien 17 B
Varamedlem	Kåre Wold Jacobsen	Glimmervegen 10

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Sameiet Sofienberg Atrium

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Sofienberg Atrium er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991326367, og ligger i bydel Grünerløkka-Sofienberg i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 229/78

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

Sameiet Sofienberg Atrium har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det er avholdt 2 styremøter: vår/sommer 2022 og høst/vinter 2022.

### Vår/sommer 2022:

Styret gikk gjennom saker fra årsmøte, tilstandsrapporten fra OPAK og hvilke punkter fra tilstandsrapporten som skulle rettes.

Det ble også enighet om at fuktskaden i 6 etasje – Trondheimsveien 17B. Og gjerdene skulle rettes sammen med de andre punktene som styret ble enig om. Selv om gjerdet ikke var en prioritet, ble det endringer fordi nabo sameiet hadde sendt inn en klage om at dette måtte rettes umiddelbart etter at de fornya uteområdet sitt. Styreleder skulle derfor hente inn en total entreprenør som kunne gi en pris på alle kritiske punkter sameiet måtte rette.

Styret besluttet å bytte vaktmester firma da det oppleves som dårlig oppfølging fra tidligere vaktmesterfirma. Sameie var drevet av Coor og byttet 01.desember 2022 til Usbl.

Det ble ikke gjennomført noen dugnad i 2022, men styret takker for alle som har bidratt utenom og setter pris på det som gjøres. Det vil bli endringer i vedtekter om en fast dato på dugnad som skal gjelde fra 2023, styret vil også innføre et gebyr for de som ikke kan møte.

### Høsten/vinter 2022

Styreleder legger frem kontrakten med en total entreprenør for godkjenning og setter i gang vedlikeholdsarbeid i sameiet. Lysteknikk er også bestilt da brann er høyest prioritert etter en del tilbakemeldinger fra brannvesenet etter utløst alarm.

Styret blir enig om at det tas opp et lån på 4 000 000kr. Det tas opp lån på 4 400 000kr grunnet til prisendringer vi kan møte, men har en avtale med banken om at det som ikke blir brukt blir trukket tilbake. Det har ikke vært ønskelig at ikke hver seksjonseier skal stå økonomisk ansvarlig for utbedringer av felles areal i sameiet.

Styreleder ønsker også endringer i husordensregler, men legger frem dette til årsmøtet.

I dag har sameiet en kontrakt med Telia på bredbånd. Dette er inkl. i felleskostnadene, TV er noe hver seksjonseier må tegne selv. Styret vurderer å se på en ny avtale hos en annen leverandør hvor TV og bredbånd vil være en del av felleskostnadene.

- **Større vedlikeholdsprosjekter**

Sameiet Sofienberg Atrium har ikke planlagt noen flere endringer enn det som er nevnt for sameie i egen epost.

Det er heller ikke opplyst at noen av sameiene rundt oss skal gjennomføre noen vedlikeholdsprosjekt som påvirker oss.



- **Endring avtaler/nye avtaler**

Det vil ikke være noen endringer i avtaler i 2023  
Låsehuset er ansvarlig for nøkkelsystemet vårt.  
Lysteknikk er ansvarlig for brannanlegget.  
Renholder er de samme.

- **Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?**

Det vil komme et forslag på årsmøte om at det settes av en fast tid på når dugnad skal gjennomføres, siden vi ser lite deltakelse på dugnad ønsker styre å gjennomføre gebyr for de som ikke kan møte opp.

**Fremtidige planer:**

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 12 for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

- Styret vet ikke hvor mange prosent tjenester vi kjøper vil koste sameie det kommende året.
- Uforventet reparasjoner, i tillegg til ingen opparbeidet vedlikeholds konto.
- Lån fra tidligere styre.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 825 608.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 880 000 kr til større vedlikehold som omfatter

- bytting av vvs bereder og innsetting av waterguard
- bytting av brannvarslere i hver enkelt leilighet, oppgradering av brannskapet og orienteringskartet
- retting av ødelagt fliser i 3 etg - Trondheimsveien 17B
- fliser lagt i underetg i Lakkegata og Trondheimsveien med bod som er tilknyttet styret og renholder
- maling av fellesareal
- bytting av lamper/armaturer med sensor i fellesareal
- Nytt belegg på gavivegg i begge blokkene
- retting av takrenner og avløp for å unngå fukt på fasaden
- retting av en fuktskade Trondheimsveien 17B
- Muligens nytt callinganlegg og porttelefoner
- to nye gjerder
- belegg legges under, over og langs terrassedør for å unngå fukt på fasaden og terrasse døren

Mange har bemerket at sameie har tatt opp et lån 4 400 000 kr, for å dekke kostnadene til det store vedlikeholdsprosjektet. Grunnen vi lånte mer enn hva som opprinnelig var oppgitt er på grunn av prisendringer og eventuelle uforventede reparasjoner som må rettes. Dersom vi ikke bruker hele beløpet, vil resterende beløp gå tilbake til banken.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Sameiet Sofienberg Atrium har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 38 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Det ble også vedtatt å øke innkreving for trappevask med 44%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sofienberg Atrium

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sofienberg Atrium.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: YFKIK-PZV1H-Q8L7E-JJTZ1-6ZLDM-HVOSJ



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-09 08:38:03 UTC



Penneo document key: YFKIK-PZV1H-Q8L7E-JTZ1-6ZLDM-HVOSJ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

19 av 39

Årsrapport.pdf



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 203 914	1 132 229	1 159 000	1 572 000
Andre inntekter		0	13 564	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 203 914</b>	<b>1 145 793</b>	<b>1 159 000</b>	<b>1 572 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 072	-7 584	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-95 760	-92 790	-96 000	-111 000
Konsulenthonorar	6	-102 204	-6 223	-104 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 018 685	-213 397	-224 000	-4 191 000
Forsikringer		-130 477	-119 125	-130 000	-144 000
Kommunale avgifter	8	-219 102	-211 388	-217 000	-251 000
Energi/fyring		-53 020	-52 289	-45 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 096	-175 807	-90 000	-87 000
Andre driftskostnader	9	-120 020	-147 095	-124 500	-144 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 898 897</b>	<b>-1 094 158</b>	<b>-1 131 280</b>	<b>-5 094 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 694 983</b>	<b>51 635</b>	<b>27 720</b>	<b>-3 522 280</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 739	13 603	0	0
Finanskostnader	11	-15 606	-8 248	-5 000	-240 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-867</b>	<b>5 355</b>	<b>-5 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 695 850</b>	<b>56 990</b>	<b>22 720</b>	<b>-3 762 280</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	56 990		
Fra opptjent egenkapital		-58 991	0		
Udekket tap		-1 636 859	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 105	15 300
Kundefordringer		0	2 137
Forskuddsbetalte kostnader		22 603	45 570
Driftskonto OBOS-banken		3 579 024	105 570
Sparekonto OBOS-banken		279	100 257
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	58 991
Udekket tap	12	-1 636 859	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 636 859</b>	<b>58 991</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 462 466	156 169
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 462 466</b>	<b>156 169</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 708	18 141
Leverandørgjeld		765 232	29 499
Påløpte renter		1 463	34
Annen kortsiktig gjeld	14	4 000	6 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>786 403</b>	<b>53 674</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 612 011</b>	<b>268 834</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 07.02.2023  
Styret i Sameiet Sofienberg Atrium

Cher Nina Manzano/s/

Frida Tennvassås Bjugg/s/

Alexander Mjør-grimsrud/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Seksjonsutgifter	919 472
Leie garasje plass	175 000
Internett	89 920
Trappevask	52 272
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 236 664</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie garasje plass	-32 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 203 914</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 072.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-96 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 954
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-102 204</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 112 592
Drift/vedlikehold VVS	-519 895
Drift/vedlikehold elektro	-151 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-143 702
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 281
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 018 685</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-108 880
Renovasjonsavgift	-110 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-219 102</b>

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

Vaktmestertjenester	-36 879
Renhold ved firmaer	-70 868
Snørydding	-963
Andre fremmede tjenester	-4 881
Trykksaker	-417
Telefon, annet	-1 807
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 853
Konstaterte tap	-1 014
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-120 020</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 683
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 739</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 207
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 399
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 606</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,99 %. Løpetiden er 3 år.

	-250 000
Nedbetalt tidligere	93 831
Nedbetalt i år	83 485
	-72 684

## OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-4 400 000
Nedbetalt i år	10 218
	-4 389 782
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 462 466</b>



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita garasjer -4 000

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 000**

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 71744477. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 – 2023 Vedlikeholdsarbeid settes i gang

- Nytt gjerde ventes våren 2023.
- Belegg for vannskade på terrassedør, vegg og fasade legges våren 2023.
- Fuktskade i leilighet Trondheimsveien 17B rettes våren 2023.
- Takrenner rettes etter klage fra nabo.
- Brannsentralen, orienteringskart og brannvarslere fornyes.
- Utbedringer av fliser i Trondheimsveien 17B.
- Ny VVS + waterguard settes inn i hver leilighet.
- Fellesareal males.
- Kjeller i begge bygg renoveres med fliser med bod til renholder og styret.
- Utdaterte lamper byttes med bevegelses sensorer.

2021 - 2021 Befaring av taket og befaring av bygningen/fellessområdet

Tilstandsrapport gjennom OPAK.

2020 – 2020 Ny garasjeport

Garasjeporten ble byttet etter store problemer med åpne og lukke mekanismen. Sameiet gikk fra fysiske brikker som port åpner til appløsning.

2019 – 2019 Nytt nøkkelsystem og rens av ventilasjonsanlegget

Fysiske nøkler ble byttet til nøkkelbrikker og ventilasjons anlegget ble rensset inkl. hver enkelt leilighet

2014 - 2014 Ny belte sensor i heisene



2014 - 2014	Rep.heis. Plan og bygningsetaten	
2013 - 2014	Maling ganger i Tr,heimsvn,17B-Lakkegt.	
2012 - 2013	Ventilasjon i Trondheimsveien 17B	Ventilasjon og permanent tørking av kjellerområdet i Trondheimsveien 17B.
2012 - 2013	Boder i Trondheimsveien 17B	Nye boder som er skadet av sopp og mugg i Trondheimsveien 17B.
2012 - 2013	Drenering kjeller i Trondheimsveien 17B	
2011 - 2011	Ny utgangtrapp i Lakkagata 68A	
2011 - 2011	Ventilasjon av garasje.	
2011 - 2011	Nytt alarmkort i garasjeport	
2011 - 2011	Nytt alarmsystem i heis Trondheimsv.17B	



## Vedlegg 2 til sak 8. Tilkobling til brannvesenet

<b>Alarmtype</b>	<b>Pris</b>
Etableringsgebyr	4 344 kroner (engangsgebyr)
Hovedalarm brann	670 kroner per måned
Per leilighet	56 kroner per måned
Hovedalarm sprinkler	6 849 kroner per år
Tilleggsalarm sprinkler (ved hovedalarm brann)	Gratis
Hovedalarm heis	5 163 kroner per år
Næring tilknyttet bygård	293 kroner per måned
Uønsket utrykning	1 062 kroner per utrykning



## Husordensreglement for Sameiet Sofienberg Atrium

Disse husordensreglene er sammen med vedtekter, oppslag og rundskriv bindende, og skal etterleves av alle eiere og leietakere i Sameiet Sofienberg Atrium. Det er seksjonseierens ansvar at så skjer. Gjentatte brudd på reglene og motvilje til å etterleve disse vil anses som mislighold i henhold til sameiets vedtekter, §16 "Mislighold".

### Alminnelige ordensregler

- Det er ikke lov å ha sykler eller ski i oppgangene.
- Dører til fellesarealer skal alltid være låst, og skal ikke åpnes via calling-anlegget før man er sikker på at vedkommende er i legitimt ærend.
- Det er røyking forbudt i alle fellesarealer.
- Bruk av åpen ild i fellesarealene er strengt forbudt.

### Regler om ro

- Det skal være ro mellom klokka 23:00 og 07:00.
- Ved spesielle anledninger som sosiale sammenkomster og omfattende oppussing skal det utstedes nabovarsel i god tid til alle tilstøtende leiligheter.
- Banking og boring skal kun skje på hverdager mellom 07:00 og 20:00 og lørdager mellom 09:00 og 17:00. Husk at lyd ledes godt i våre betonghus.
- Radio, musikkanlegg, fjernsyn og dataspill må ha en lydstyrke som ikke sjenerer naboene.
- Det skal ikke vaskes klær eller sentrifugeres mellom 23.00 og 07:00.

### Søppel og renhold

- For søppelrommet gjelder de til enhver tid oppslåtte retningslinjer på søppelrommet.
- Fellesarealer skal ikke benyttes som lagringsplass. Ved dugnader vil ting som befinner seg på fellesarealene bli kastet, dersom det ikke er tydelig merket med eiers navn. Dette gjelder også sykkelvrak som er låst fast til sykkelstativet i bakgården.
- Større avfallsprodukter skal fjernes av den enkelte beboer, og skal ikke hensettes i kjeller.
- Vask av fellesarealer besørges av vaskebyrå som leies inn av styret.

### Annet

- Styret arrangerer årlig en til to dugnader for rydding og vedlikehold av fellesarealene.
- Klager må skje skriftlig til styret, enten via brev eller e-post.
- Seksjonseierne plikter å påse at disse husordensreglene er kjent for samtlige i husstanden, og at de overleveres sammen med vedtektene til eventuelle leietagere eller nye eiere.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.03.23 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 14.03.23

**Selskapsnummer:** 1459 **Selskapsnavn:** Sameiet Sofienberg Atrium

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Frida Bjugg og Alexander Mjør- Grimsrud</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egekapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

For

Mot

**Sak 5 Fast dag i mai-mnd for gjennomføring av Dugnad eller sette bort dugnaden til vaktmester**

Sameie kjøper tjenesten

For

Mot

**Sak 6 Etablering av en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden i sameiet**

Det innføres individuell nedbetaling av felleslån i sameie.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til endring av vedtekt paragraf 10 Om sameiermøtet**

Vedtektenes §10 første avsnitt endres til følgende: §10 Årsmøte Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Årsmøtet skal bare avvikles digitalt dersom særlige forhold tilsier det. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

For

Mot

**Sak 8 Tilkobling til brannvesenet**

Ja, sameiet skal koble seg til brannvesenet

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Endring av Husordensregler**

Husordensregler oppdateres

For

Mot

**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Kåre Wold Jacobsen Jacobsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Erik Kopke De Fonseca

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [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.