



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 004 268	970 746
Sum inntekter		1 004 268	970 746
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 037 621	1 324 115
Sum kostnader		1 103 681	1 392 575
Driftsresultat		-99 413	-421 829
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 516	15 544
Sum finansinntekter		13 516	15 544
Annen finanskostnad		7 447	7 231
Sum finanskostnader		7 447	7 231
Netto finans		6 069	8 313
Ordinært resultat før skattekostnad		-93 344	-413 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		-93 344	-413 516
Årsresultat		-93 344	-413 516
Totalresultat		-93 344	-413 516
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-93 344	-413 516
Sum overføringer og disponeringer		-93 344	-413 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			7 500
Andre fordringer		59 951	163 770
Sum fordringer		59 951	171 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		211 590	97 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		211 590	97 881
Sum omløpsmidler		271 541	269 150
SUM EIENDELER		271 541	269 150

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			
Annen egenkapital		2 001	95 345
Sum opptjent egenkapital		2 001	95 345
Sum egenkapital		2 001	95 345
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		236 853	
Sum annen langsiktig gjeld		236 853	0
Sum langsiktig gjeld		236 853	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50	
Leverandørgjeld		11 364	165 969
Annen kortsiktig gjeld		21 273	7 836
Sum kortsiktig gjeld		32 687	173 805
Sum gjeld		269 540	173 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		271 541	269 150



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Sofienberg Atrium vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 15.03.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 21.03.2021 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 15.03.2021 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 21.03.2021, kl. 18:00

Selskapsnummer: 1459 **Selskapsnavn** Sameiet Sofienberg Atrium

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Chantal Silden Langlo og Cher Nina Manzano velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår årets underskudd dekket ved overføring fra egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Montering av ventilasjon til næringslokale

Se saksfremstilling og styrets innstilling i årsrapporten

Forslag til vedtak. Stem på 1 av vedtakene under.

Forslag 1:

Nei, jeg ønsker ikke at næringslokalet skal få lov til å bygge ventilasjon og gjøre om lokalet til en restaurant.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Forslag 2:

Ja, jeg ønsker at næringslokalet skal få lov til å bygge ventilasjon og gjøre om lokalet til en restaurant.

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges et varamedlem for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Varamedlem	Henrik Lund	

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

E-post: Stein Viggo Moe, steinviggomoe@gmail.com

Post: Chantal Silden Langlo, Lakkegata 68, 0562 Oslo



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sofienberg Atrium
Avholdes digitalt over flere dager med oppstart mandag 15. mars 2021 kl. 09:00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår årets underskudd dekket ved overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av ventilasjon til næringslokale (side 14)

Forslaget krever 2/3 flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 26.02.2021
Styret i Sameiet Sofienberg Atrium

Stein Viggo Moe/s/ Chantal Silden Langlo/s/ Cher Nina Manzano/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Viggo Moe	2020-2022
Styremedlem	Chantal Silden Langlo	2020-2022
Styremedlem	Cher Nina Manzano	2020-2022
Varamedlem	Eirik Johan Jahre	2020-2022
Varamedlem	Henrik Lund	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 Grunerløkka-Sofienberg i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 17
Lakkegata 68

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 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.

Sameiet Sofienberg Atrium har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Nedenfor er en kort oppsummering av styrets arbeid.

Det ble avholdt ekstraordinært styremøte 8. september 2020, hvor det ble valgt inn et nytt styre.

I oktober oppdaget vi en vannlekkasje i en av bodene i Trondheimsveien 17b. Lekkasjen hadde pågått en stund. Heldigvis fikk vi ordnet opp i det før det ble veldig ille. Forsikringsselskapet dekker kostnadene, minus egenandel på 10.000, -

En annen bod i Trondheimsveien 17b hadde over lengre tid blitt fuktskadet grunnet dårlig isolering av et rør. I arbeidet med å tørke kjelleren etter vannlekkasjen kunne vi samtidig utbedre denne skaden.

Den årlige sjekken av branntavlen og nødlysene ble utført i november. Rapporten viser flere punkter som sameiet må utbedre i løpet av 2021. Det er hentet inn to pristilbud på arbeidet.

Grunnet dårlig økonomi i sameiet, så styret seg nødt til å ta opp et likviditetslån for å dekke løpende kostnader. Lånet vil bli nedbetalt via felleskostnadene. Dette førte til at felleskostnadene ble satt opp med 30% f.o.m. januar 2021.

Den dårlige økonomien gjør dessverre at sameiet igjen har måttet utsette vedlikeholdsoppgaver i byggene. Dette gjelder blant annet oppgaver som oppussing av søppelrom, maling av fellesområder og nytt gjerde mellom byggene i bakgården. Disse, og flere lignende oppgaver, har vært foreslått på tidligere årsmøter, men har igjen blitt prioritert vekk fordi det ikke er penger til å utføre dette.

I 2021 vil styret se på følgende saker:

Oppgradere garasjelegget slik at alle parkeringsplasser får tilgang til elbilladere. Dette vil gjøre utleie av parkeringsplasser enklere i årene som kommer, da stadig flere eier el-bil.

Reforhandle TV og bredbåndsavtalen med Telia. Dette var nevnt som et punkt allerede høsten 2020, men grunnet lang avtaletid kan ikke denne avtalen reforhandles før 2021.

Ta gjerne kontakt med styreleder hvis du har spørsmål eller kommentarer til styret.
Stein Viggo Moe / steinviggomoe@gmail.com



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 004 268.

Dette er kr 148 732 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje plasser.

Andre inntekter består i hovedsak av leie garasje plass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 103 681.

Dette er kr 384 529 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 93 344 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. 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 238 854.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

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 har økt med ca kr 12 800. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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 2021.

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sofienberg Atrium.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BGWZN-6SONZ-ZGBG6-NEHLS-14GUE-J7KAN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-27 06:24:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: BGWZ7N-650N2-ZGBG66-NEHLS-14GUE-J7KAN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	984 268	970 746	1 153 000	1 185 000
Andre inntekter	3	20 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 004 268	970 746	1 153 000	1 185 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 314	-8 309	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-90 350	-88 060	-90 700	-93 500
Konsulenthonorar	7	-11 072	-8 833	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-291 881	-594 304	-652 000	-254 000
Forsikringer		-106 268	-99 584	-105 600	-119 200
Kommunale avgifter	9	-208 782	-194 454	-208 850	-212 000
Energi/fyring		-27 694	-40 954	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 739	-169 498	-174 600	-178 000
Andre driftskostnader	10	-119 523	-120 121	-126 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 103 681	-1 392 575	-1 488 210	-1 112 160
DRIFTSRESULTAT		-99 413	-421 829	-335 210	72 840
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 516	15 544	12 000	0
Finanskostnader	12	-7 447	-7 231	-500	-8 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 069	8 313	11 500	-8 000
ÅRSRESULTAT		-93 344	-413 516	-323 710	64 840
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-93 344	-413 516		



BALANSE		
	2020	2019
	Note	
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader	15 999	14 317
Kundefordringer	0	7 500
Forskuddsbetalte kostnader	43 952	149 453
Driftskonto OBOS-banken	111 550	91 675
Sparekonto OBOS-banken	100 040	6 206
SUM OMLØPSMIDLER	271 541	269 150
SUM EIENDELER	271 541	269 150
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	2 001	95 345
SUM EGENKAPITAL	2 001	95 345
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Pante- og gjeldsbrevlån	13 236 853	0
SUM LANGSIKTIG GJELD	236 853	0
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	5 846	3 836
Leverandørgjeld	11 364	165 969
Påløpte renter	50	0
Annen kortsiktig gjeld	14 15 427	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	32 687	173 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	271 541	269 150
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 26.02.2021

Styret i Sameiet Sofienberg Atrium

Stein Viggo Moe/s/

Chantal Silden Langlo/s/

Cher Nina Manzano/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	608 220
Leie garasje plass	177 600
TV	153 984
Innbetal. felleslån	60 192
Trappevask	52 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 052 268

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie garasje plass	-68 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	984 268

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leieinntekter garasjer	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 314.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 072
SUM KONSULENTHONORAR	-11 072

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 601
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 999
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 999
Kostnader dugnader	-875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-291 881

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-100 731
Renovasjonsavgift	-108 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-208 782

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bortkjøring avfall	-4 789
Maling, fugemasse	-2 912
Lyspærer	-2 756
Vaktmestertjenester	-34 421
Renhold ved firmaer	-64 692
Trykksaker	-3 039
Andre kontorkostnader	-2 000
Porto	-1 706
Bankgebyr	-2 884
Beverting	-324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 523

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	31
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 446
SUM FINANSINNTEKTER	13 516

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 996
Andre rentekostnader	-5 451
SUM FINANSKOSTNADER	-7 447

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt i år	13 147	
		-236 853
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-236 853

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-4 000
Utestående i forbindelse med forsikringssak	-11 427
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 427

Innkomne forslag til årsmøtet**1) Montering av ventilasjon til næringslokale**

Sak fremmet av Mehmet Keser, eier av leilighet H0101 Trondheimsveien 17b

Leilighet H0101 i Trondheimsveien 17b er et næringslokale som i dag leies ut til Andalucia Kultur senter, drevet av Hatem Abdelaziz Jaber. Hatem og eier av lokalet, Mehmet Keser, fremmer en sak til årsmøtet. De ønsker å gjøre om dagens kafe til en restaurant. Dette krever at de må bygge ventilasjon på utsiden av bygget.

I følge §13 i vedtektene for sameiet "kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om: --

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten

som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold"

Styrets innstilling i saken:

Styret foreslår at sameiet ikke stemmer fram dette forslaget av følgende grunner:

- Restaurantdrift vil ikke gi sameiet en økonomisk gevinst på noen måte.
- Bygging av ventilasjon må gå på utsiden av bygget, noe som vil ødelegge fasaden av bygget
- Ventilasjon fra en restaurant vil medføre ekstra støy, spesielt for leilighetene som ligger nærmest næringslokalet
- Overgang fra kafedrift til restaurantdrift kan potensielt gi høyere risiko for brann i bygget.
- Sjøppelrommet vårt vil være eneste mulighet for restaurant til å kvitte seg med avfall

Forslag til vedtak 1: Nei, jeg ønsker ikke at næringslokalet skal få lov til å bygge ventilasjon og gjøre om lokalet til en restaurant.

Forslag til vedtak 2: Ja, jeg ønsker at næringslokalet skal få lov til å bygge ventilasjon og gjøre om lokalet til en restaurant.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sofienberg Atrium har avtale om vaktmestertjeneste med Coor. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Sameiet kjøper renholdstjenester fra Byvask Drift Fjellveit.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styreleder.

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. 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

Ifølge forskrift om brannforebygging 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.



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 og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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	



VEDTEKTER FOR SAMEIET SOFIENBERG ATRIUM

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 27. oktober 2003
i medhold til lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Ny § 22 — Garasjeanlegg, vedtatt i sameiermøte 25. mars 2004
Endret §6 og ny §23, vedtatt i sameiermøte 12. mars 2013.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Sofienberg Atrium (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 32 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6. november 2003.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen Trondheimsveien 17 b og Lakkegata 68 a, gnr. 229, bnr. 78 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt i sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Næringslokalet i 1. etg. og 10 garasjeplasser i kjelleren anses som fellesareal.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.



§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne i.h.t. eierbrøk.

Herunder nevnes at næringslokalet i 1. etg. og 10 garasjeplasser i kjelleren er å regne som fellesareal.

På grunnlag av det budsjett årsmøtet vedtar, beregnes den enkelte sameiers andel pr. måned. Disse månedlige a konto beløp plikter sameierne å betale til Sameiets konto forskuddsvis den 1.ste i hver måned.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing eller andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også seksjonens glass og dører med rammer og karmen. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Dette gjelder dog ikke utbedring av skader som skyldes uaktsomhet fra sameierne eller andre som sameier har gitt adgang til eiendommen.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Sameiermøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

Innflytting og utflytting

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.

Når beboere flytter inn, skal styret gi en gjennomgang av viktige funksjoner slik som stoppekran, branntavle og hovedbryter slik at skader ved lekkasje/brann kan begrenses.



§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 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. Hver boligseksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøte og rett til å uttale seg.



Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde forstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen ledes opp for møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og den frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke for ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- Budsjett for det nye året
- Valg av styre og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



§ 13

Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas omvalg.

Del kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om: --
ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, fore tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.



§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Ved vesentlig mislighold der sameiernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hvis sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve sameieren utkastet. Slikt krav kan tidligst settes frem samtidig med at det er gitt pålegg om salg, jfr. ovenstående avsnitt. Bruker av seksjon, som ikke er sameier, kan også kreves kastet ut når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§ 17

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret for byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



§ 20

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

Disponering av haveparsell - fellesareal

Innenfor de rammer som lovgivningen og vedtektene angir kan den enkelte sameier benytte fellesarealene til det de er beregnet til og naturlig skikket for.

Fellessarealer og haveparseller skal holdes og vedlikeholdes slik at man utad oppnår en helhetlig representativ fasade og innad unngår uenighet om sjenerende innretninger, beplantning eller lignende på/imellom de respektive arealene. Utsyn, utsikt og solforhold for den enkelte seksjon, skal prioriteres.

§ 22

Garasjeanlegg

Garasjeanlegget med 11 parkeringsplasser er fellesareal og leies fortrinnsvis ut til beboere i eiendommen. Inntektene skal gå til drift av eiendommen som et tilskudd til innbetalte felleskostnader.

Garasjeplasser leies ut av styret og det etableres leiekontrakt. Ved ledighet skal den interessent med lengst ansiennitet i sameiet få tildelt plassen. Hvis leietaker sier opp sitt leieforhold og derved garasjeplassen, kan eieren ikke videreføre garasjeplassen til ny leietaker. Styret utlyser ledig parkeringsplass ved oppslag i oppgangene. Utlysningstid skal være 14 dager.

§ 23

Skilting

Alle postkasser og ringeklokker skal ha navneskilter som følger sameiets standard. Sameiets standard for skilting bestemmes av styret.

§ 24

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

* * * * *



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 henses 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.