



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 741 730
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 02.05.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 857 655	1 753 508
Sum inntekter		1 857 655	1 753 508
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 886 022	1 795 346
Sum kostnader		1 977 302	1 886 626
Driftsresultat		-119 648	-133 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 480	3 802
Sum finansinntekter		3 480	3 802
Annen finanskostnad		67	
Sum finanskostnader		67	0
Netto finans		3 413	3 802
Ordinært resultat før skattekostnad		-116 235	-129 316
Ordinært resultat etter skattekostnad		-116 235	-129 316
Årsresultat		-116 235	-129 316
Totalresultat		-116 235	-129 316
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-116 235	-129 316
Sum overføringer og disponeringer		-116 235	-129 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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		3 416	
Andre fordringer		111 731	111 566
Sum fordringer		115 147	111 566
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 226	691 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 226	691 639
Sum omløpsmidler		618 373	803 205
SUM EIENDELER		618 373	803 205

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		414 357	530 591
Sum opptjent egenkapital		414 357	530 591
Sum egenkapital		414 357	530 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 708	243 211
Annen kortsiktig gjeld		34 309	29 403
Sum kortsiktig gjeld		204 017	272 614
Sum gjeld		204 017	272 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		618 373	803 205



Til seksjonseierne i Konfektfabrikken 4 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 25. mars 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Konfektfabrikken 4 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Konfektfabrikken 4 Sameie
avholdes mandag 25. mars 2019 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.**

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 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, endring av sameiets vedtekter tilpasset ny eierseksjonslov.
 - B) Forslag fra styret, endre fra GET til Lynet
 - C) Forslag fra styret, tettere og økonomisk samarbeide med de andre styrene i Konfektfabrikken angående fellesområdene.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 04.03.2019

Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Sidsel Væring /s/

Eivind Ratajewski Kluge /s/

Mikael Rønningborg /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sidsel Væring	Malmøgata 4
Styremedlem	Eivind Ratajewski Kluge	Malmøgata 2
Styremedlem	Mikael Rønningborg	Malmøgata 2
Varamedlem	Jørn Kristiansen	Malmøgata 2
Varamedlem	Ruben Karlsnes Skilnand	Gøteborggata 20

Valgkomiteen

Arne Jørgensen	Gøteborggata 20
----------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 4 Sameie

Sameiet består av 55 seksjoner.

Konfektfabrikken 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913741730, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Malmøgata 2
Malmøgata 4
Gøteborggata 20

Gårds- og bruksnummer :
227 593

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.

Konfektfabrikken 4 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 857 655.

Andre inntekter består i hovedsak av erstatning fra Veidekke, samt viderefakturert kostnader til felles dugnad med de andre Konfektfabrikksameiene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 977 302.

Dette er kr 161 102 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kjøp av nye postkasser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 116 235 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Underskuddet er blant annet ett resultat av bytte av postkasser. Kostnaden til å dekke dette innkjøpet kreves inn av den enkelte seksjonseier med kr 200 pr måned i hele 2019.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 414 356.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi og fjernvarme med 20 % sammenlignet med fjoråret.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 1 944. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 4 Sameie.

Lån

Konfektfabrikken 4 Sameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % 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 2019.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2019. I tillegg kreves det inn kr 200 pr måned av den enkelte seksjonseier (innkjøp av nye postkasser) i hele 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 4 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Konfektfabrikken 4 Sameies årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018, 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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 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 konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. 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.

Oslo, 6. mars 2019
BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor



KONFEKTFABRIKKEN 4 SAMEIE ORG.NR. 913 741 730, KUNDENR. 7416

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 753 416	1 753 416	1 753 000	1 861 000
Andre inntekter	3	104 239	92	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 857 655	1 753 508	1 753 000	1 861 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 500	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 816	-8 678	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-96 573	-94 080	-96 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-4 763	-107 440	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-392 134	-277 336	-270 000	-270 000
Forsikringer		-72 133	-109 727	-94 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-386 491	-361 366	-386 200	-423 400
Energi/fjernvarme	10	-493 245	-408 710	-425 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-167 442	-167 327	-153 000	-168 000
Andre driftskostnader	11	-264 426	-260 683	-278 500	-288 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 977 302	-1 886 626	-1 816 200	-1 948 100
DRIFTSRESULTAT		-119 648	-133 118	-63 200	-87 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 480	3 802	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-67	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 413	3 802	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-116 235	-129 316	-58 200	-82 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-116 235	129 316		



BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 014	150
Kundefordringer		3 416	0
Kortsiktige fordringer	14	103 717	111 416
Driftskonto OBOS-banken		18 428	200 076
Sparekonto OBOS-banken		484 798	491 563
SUM OMLØPSMIDLER		618 373	803 205
SUM EIENDELER		618 373	803 205
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		414 357	530 591
SUM EGENKAPITAL		414 357	530 591
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 309	29 403
Leverandørgjeld		169 708	243 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 017	272 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		618 373	803 205
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2019,
Styret i Konfektfabrikken 4 Sameie

Sidsel Væring /s/

Eivind Ratajewski Kluge /s/

Mikael Rønningborg /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter brøk	1 079 112
Felleskostnader fordelt likt	389 400
Næringsseksjon/barnehage	130 032
Kabel-TV	110 160
Bredbånd	44 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 753 416

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andel dugnadutstyr	1 865
Erstatning Veidekke	102 374
SUM ANDRE INNETEKTER	104 239

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 816.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOs Eiendomsforvaltning tilleggstjenester	-4 763
SUM KONSULENTHONORAR	-4 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-192 247
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 340
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 407
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 503
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-392 134

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-236 195
Renovasjonsavgift	-150 297
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-386 491

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-90 349
Fjernvarme	-402 897
SUM ENERGI / FYRING	-493 245

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 216
Vaktmestertjenester	-123 201
Renhold ved firmaer	-118 627
Snørydding/strøing	-7 688
Andre fremmede tjenester	-3 192
Kontor- og datarekvisita	-499
Trykksaker	-1 225
Porto	-2 854
Bankgebyr	-3 117
Velferdskostnader	-2 808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 426

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 235
SUM FINANSINTEKTER	3 480

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-67
SUM FINANSKOSTNADER	-67

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	103 717
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	103 717

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 80 000 for styreperioden 2018/2019.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra styret, endring av sameiets vedtekter tilpasset ny eierseksjonslov.

Endring av sameiets vedtekter for å tilpasse disse til ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

I hovedtrekk hva endringene går ut på:

- Sameiermøtet er endret til årsmøtet
- Årsmøtet kan avholdes innen utgangen av juni måned
- Bestemmelse om pantsettelse
- Bestemmelser laget før sameiet ble bygget er foreslått slettet eller endret

Forslag til nye vedtekter følger på neste side:



VEDTEKTER

For

Konfektfabrikken 4 Sameie
(org. nr. 913 741 730)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konfektfabrikken 4 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst ***.

1-2 Hva sameiet omfatter mv

Sameiet består av 54 boligseksjoner og en næringsseksjon (barnehage) av eiendommen foreløpig angitt som gnr. 227 bnr. 593 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra bruksarealet til seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal.

Felleskostnader skal fordeles etter en fordelingsnøkkel hvor 75 % baserer seg på bruksarealet til seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal, og 25 % baserer seg på antall boenheter. En slik fordeling av felleskostnader fastsettes med hjemmel i eierseksjonslovens § 293 annet ledd, jf. første ledd. Hver bolig har bruksrett til en bod.

Parkerings- og bodområdet mv. eies og disponeres av Utbygger inntil det foreligger salg eller annen avtale om denne delen av eiendommen, slik at Utbygger kan organisere den på den for Utbygger mest hensiktsmessige måte. Sameier med ervervet bruksrett til parkering vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Sameiet er også forpliktet til å samarbeide og delta i felles forpliktelser for å ivareta felles interesser sammen med de andre sameierne som etableres i boligprosjektet "Konfektfabrikken" jf også pkt 10.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Styret kan fastsette at slik melding i stedet skal gis til sameiets forretningsfører.



3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken ~~sameiermøtet~~ årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon.

(4) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider, skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet, ~~sameiermøtet~~ årsmøtet kan gi styret fullmakt til å utforme en slik samlet plan.

(5) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(6) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(7) Leiligheter på bakkeplan har enerett til bruk av en del av tilliggende utomhusareal i form av terrasse eller annet oppholdsareal på bakkeplan. Dette bruksrettsareals utstrekning er som vist i prospektet ved oppføringen av bebyggelsen på sameiets eiendom. Bruksretten kan ikke fratras vedkommende seksjonseier selv om den ikke måtte komme til uttrykk i form av tilleggsareal til seksjonen ved eiendommens seksjonering.

3-2 Ordensregler

~~Sameiermøtet~~ Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal vedlikeholde seksjonen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen på håndverksmessig forsvarlig vis, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, tekniske innretninger og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt innenfor de omsluttende yttervegger for seksjonen, slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.



(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

(7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Sameiers rett til ombygging gjelder ikke "flytting" av kjøkken og bad da de tekniske føringene for ventilasjon, kjøkkenavtrekk, tilluft, avtrekk, vann og avløp sluk er faste, og ikke skal være gjenstand for flytting av hensyn til de prosjekterte tekniske løsninger.

Utvendige tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Sameiets andel av driftsutgiftene for det felles utomhusareal i Konfektfabrikken-prosjektet inngår også i de felles-utgifter som fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.



(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis, og hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) For sameier som disponerer parkeringsplass betales et tillegg i felleskostnader pr slik disponibel garasje plass.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

NY § 5-2

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 ~~26~~ første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av ~~sameiermøtet~~ årsmøtet. Sameiermøtet årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.



7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Møteinnkalling skal gis med rimelig varsel. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine møter og forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene, eller varamedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer Sameiet utad og tegner dets navn.

8. SameiermøtetÅrsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtetårsmøtet

8-2 Tidspunkt for sameiermøtetårsmøtet

(1) Ordinært sameiermøteårsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~juni måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøteårsmøte 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.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøteårsmøte

(1) Forut for ordinært sameiermøteårsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) SameiermøtetÅrsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøteårsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøteårsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøteårsmøte

SameiermøtetÅrsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styre
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen



8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet/Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet/årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet/årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet/årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet/årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet/årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet/årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet/årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet/årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til resekjoning som nevnt i eierseksjonslovens § 20-12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27-38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet/Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



10. Konfektfabrikken fellesdrift – plikt til medvirkning mv

10-1 Om Konfektfabrikken-prosjektet

Utbyggingen av sameiet ~~Eierseksjonssameiet~~ utgjør byggetrinn 4 i utbyggingsprosjektet Konfektfabrikken. Prosjektet er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 250 boliger for hele Konfektfabrikken. ~~Planen er at store deler av Utomhusarealene som inngår i prosjektet, skal eies og/eller disponeres i fellesskap av de eierseksjonssameiene/ borettslagene som etter hvert er organisert som ett eget tingsrettslig sameiet som eies i fellesskap av de fire eierseksjonssameiene som er etablert og inngår i Konfektfabrikken-prosjektet.~~

10-2 Felles utomhuseiendom

Konfektfabrikken-prosjektets utbygger (pr 03.10.2011 Veidekke Eiendom AS, org nr 936 948 348 heretter kalt Utbygger) vil fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for Konfektfabrikken felles utomhuseiendom. Sameiet vil ~~være~~ forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser i utomhissameiet, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller midlertidig opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer vil sikres ved at det tinglyses bruksrett og/eller overføring av hjemmel til en ideell eierandel av Konfektfabrikken felles utomhuseiendom til sameiet. Dersom Utbygger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til sameiet, kan dette bli gjennomført etter at hele Konfektfabrikken-prosjektet er ferdig utbygget.

Deler av utomhuseiendommen er avsatt til eksklusiv bruk for barnehage i barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid vil sameierne i Konfektfabrikken-prosjektet kunne benytte barnehageområdet slik vedtektene for felles utomhuseiendom blir nærmere fastsatt. Det vil tinglyses erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

10-3 Garasjeanlegg

Det er under bygging et felles garasjeanlegg under bakkenivå for hele Konfektfabrikken-prosjektet. En del av dette (ca 70 p-plasser) avgrenses i en særskilt del for naboeiendommen gnr 527 bnr 478 (Kraft), som søkes utskilt som en egen anleggseiendom. Utbygger tar sikte på å fradele Konfektfabrikken-prosjektets del av garasjeanlegget, heretter kalt Boliggarasjeanlegget, som egen anleggseiendom med eget gnr/bnr. Eiere av Boliggarasjeanlegget vil i så tilfelle være eierseksjonssameiene som etableres etter hvert som de enkelte byggetrinn ferdigstilles, garasje-plasskjøperne eller Utbygger (og i siste tilfelle med bruksrettigheter for det enkelte bygg/sameie eller garasje-plasskjøperne).

Tekniske anlegg etc. for sameiet er planlagt plassert i sameiets egen eiendom. Dersom enkelte funksjoner for sameiet likevel blir lagt i Boliggarasjeanlegget, som for eksempel sykkelparkering, tekniske rom med mer, kan det bli aktuelt at Utbygger overfører en bruksrett eller evt. en eierandel i Boliggarasjeanlegget til sameiet.

Utbygger fastsetter vedtekter for Boliggarasjeanlegget. Dersom sameiet får en bruksrett eller en eierandel i Boliggarasjeanlegget eller deler av det, vil sameiet være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Boliggarasjesameiet. Sameiets andel av disse kostnadene vil i så fall inngå i sameiets felleskostnader, jf § 5.

10-4 Medvirkningsplikt

Inntil Konfektfabrikken-prosjektet er ferdig utbygget, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt") bortfaller uten behandling i ~~sameiet~~ årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i Konfektfabrikken-prosjektet.



10-5 Styrer for den felles utomhuseiendom og Boliggarasjeanlegget

Fellesfunksjoner (anleggseiendom, park, m.v.) og eiendom i felles eie på Konfektfabrikken organiseres i sameier, jfr ovenfor. . Styret for sameiet har fullmakt til å utpeke Sameiets representant(er) til disse sameier. .

11. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Ny § 12

§ 12 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



B) Forslag fra styret, endre fra GET til Lynet

Forslag til vedtak: Sameiet sier opp kabel-tv og bredbåndsavtalen med GET, og inngår ny fiberavtale (kun internet) med Lynet.

C) Forslag fra styret, tettere og økonomisk samarbeide med de andre styrene i Konfektfabrikken angående fellesområdene.

Vedtak: Styret pålegges å komme til en forpliktende ordning hva angår samarbeide med de andre Konfektfabrikken sameiene, samt vurdere felles vaktmestertjenester, vaktmester felles uteområder og andre hensiktsmessige felles tjenester.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Sidsel Væring - gjenvalg

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Eivind Ratajewski Kluge - gjenvalg

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Jørn Kristiansen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ruben Kaldsnes Skilnad

Ann Rebecka Tjulander

I valgkomiteen for Konfektfabrikken 4 Sameie

Arne Jørgensen



Annen informasjon om sameiet

Årsmelding fra styret i Konfektfabrikken4

Styret har hatt fem fysiske styremøter i løpet av året. Det har også vært kommunikasjon mellom styremedlemmene via e-post og telefon.

Styremedlem Mikael Rønningby flyttet fra sameiet i november 2018 og varamedlem Jørn Kristiansen gikk inn som styremedlem.

Etter mange innbrudd i postkassene over flere år, ble det besluttet å bytte til mer robuste postkasser. Dette ble gjort i november 2018. Etter to postkasseinnbrudd, rett etter montering, har det ikke vært flere tilfeller. Finansieringen gjøres ved at eierne belastes for kr. 200,- pr. mnd. i 12 måneder fra 01.01-01.12.2019.

Etter forsøk på innbrudd i bod-området til Malmøgt. 2 er døren reparert og fått ny sikkerhetsskinne. Det har vært noen tilfeller av uvedkommende i vårt sameie, færre enn tidligere, men det fremdeles viktig at folk ikke ukritisk slipper noen inn.

Grunnet sand og grus i slissene til heisdørene har vi i tidligere år hatt mange heisestopp, men ikke i år! Ikke en eneste utrykning denne vinteren og det har spart oss for mange penger. Tusen takk.

Garasjen har hatt flere problemer med innbrudd og hærverk, men ettersom dette er et eget sameie er dette en oppgave for Garasjesameiet. Vi henstiller imidlertid til våre eiere og leietakere å passe på at ikke uvedkommende kommer inn ved ut -og innkjøring av garasjeporten.

I forbindelse med opparbeidelse av gatetunet mot det tidligere administrasjonsbygget til Mondalez, som nå er omgjort til leiligheter, ble deler av gjerdet fjernet. Det er gjort midlertidige tiltak for å sikre portalen inn mot gårdsplassen i påvente av en permanent løsning. Styret i K4 har lagt ned betydelig arbeid i denne prosessen. Men ettersom både pris og utførelse er noe alle sameiene må være enige om er det mange ulike meninger, så en permanent løsning er ennå ikke på plass.

Det samme gjelder problemet med oppgradering av portene til gårdsplassen. De står stadig åpne.

Etter spørsmål fra eiere har styret bedt om tilbud på elektroniske låser på ytterdørene, samt et samarbeid med andre sameier i området om en vekterordning.

Styret sender alltid ut e-posten «Velkommen til Konfektfabrikken4» til alle som flytter inn i vårt sameie. Denne e-posten inneholder spørsmål om navn på lister ved ringeklokker og postkasseskilt, samt en link til vår hjemmeside hvor det bl.a. står nyttige opplysninger og husordensregler. Det er derfor viktig at eiere sender inn informasjon om nye leietakere i god tid før innflytting.

Alle de andre sameiene har nå gått over fra Get til fiber via Lynet. Mangel på kommunikasjon har ført til noen problemer i starten, men generelt er folk fornøyde med overgangene.

Styret vil foreslå at også K4 går over til Lynet når avtalen med Get utgår i juni 2019.

Sidsel Væring

Eivind Kluge

Jørn Kristiansen

**Vaktmester**

Konfektfabrikken 4 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med OBOS Eiendomsdrift om renhold av fellesarealene.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606496. 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 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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.