



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 850 591
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 306 980	1 386 553
Sum inntekter		1 306 980	1 386 553
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 379 130	1 327 598
Sum kostnader		1 493 230	1 441 698
Driftsresultat		-186 250	-55 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 261	8 658
Sum finansinntekter		20 261	8 658
Annen finanskostnad			86
Sum finanskostnader		0	86
Netto finans		20 261	8 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 989	-46 573
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 989	-46 573
Årsresultat		-165 989	-46 573
Totalresultat		-165 989	-46 573
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 989	-46 573
Sum overføringer og disponeringer		-165 989	-46 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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			
Andre fordringer		112 328	142 608
Sum fordringer		112 328	142 608
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 017	1 300 383
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 235 017	1 300 383
Sum omløpsmidler		1 347 345	1 442 992
SUM EIENDELER		1 347 345	1 442 992

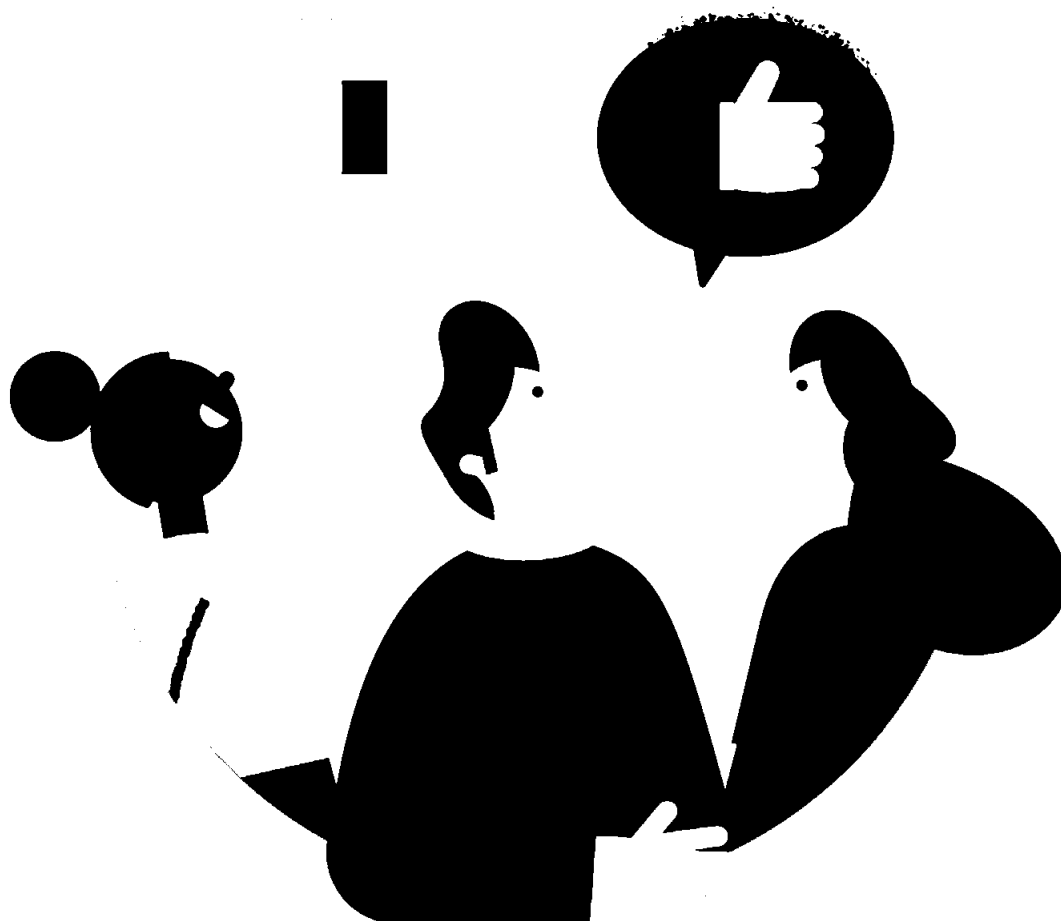
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 186 336	1 352 325
Sum opptjent egenkapital		1 186 336	1 352 325
Sum egenkapital		1 186 336	1 352 325
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		145 305	75 772
Skyldige offentlige avgifter		6 465	6 465
Annen kortsiktig gjeld		9 238	8 429
Sum kortsiktig gjeld		161 008	90 666
Sum gjeld		161 008	90 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 347 345	1 442 992



Årsmøte 2020

Konfektfabrikken 2 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. april - 1. mai 2020





Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Konfektfabrikken 2 Sameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 23. april kl. 16:00 og lukker 1. mai kl. 16:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7288/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Konfektfabrikken 2 Sameie det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
4. Godtgjørelse til styret
5. Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven
6. Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til bruk
7. Oppdatering av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand

Håkon Espnes Landheim

Danny Wulff



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Innkalling - Konfektfabrikken 2 Sameie -.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 2 Sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, oppdateringer vedtekter/husordensregler, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med sakliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23. april 2020.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2020.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23. april 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2020.

Selskapsnummer: 7288 Selskapsnavn Konfektfabrikken 2 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur:

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer: For Mot

Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret er satt til kr 100 000 iht budsjett 2020.

Stemmer: For Mot

Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til bruk. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Oppdatering av husordensregler. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Navn på kandidat	For	Mot
<input type="checkbox"/>	Styremedlem for 2 år	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mauritz Ulvestad Hide	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ketil Sand	Evjebakken 11
Styremedlem	Håkon Landheim	Gøteborggata 14 E
Styremedlem	Danny Wulff	Gøteborggata 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 2 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Konfektfabrikken 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911850591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 14 A - J

Gårdsnummer: 227 og bruksnummer: 591.

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 2 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 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr **1 306 980** i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **1 493 230** i tråd med budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **165 989** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **1 186 337**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **240 000** til vedlikeholdsarbeid som omfatter drift/vedlikehold bygninger, utvendig anlegg, heisanlegg, fyringsanlegg, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er på kr 81 901 og har økt med kr **8 317**. Budsjettet har tatt utgangspunkt i kr 74 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 2 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 2 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

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 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 avgjøre 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)


Remco Dokumentnøkkel: PEVET-5ZALF-DICAY-FRANIB-KEPAI-DXASZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "PenneoTM - 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."

<p>Johan Henrik L Orange Partner Serienummer: 9578-5995-4-129841 IP: 188.95.xxx.xxx 2020-03-26 17:54:35Z</p>	
--	---

Penneo Dokumentnøkkel: PENNEO-SZALF-D1CAY-FWNLB-KEPAI-DXASZ

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://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).

Konfektfabrikken 2 Sameie
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> 10 av 65



KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019		Regnskap 2018		Budsjett 2019		Budsjett 2020	
DRIFTSINNEKTER:									
Innkrevde felleskostnader	2	1 306	980	1 386	480	1 307	000	1 404	000
Andre inntekter			0		73		0		0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 306	980	1 386	553	1 307	000	1 404	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	3	-14	100	-14	100	-14	100	-14	100
Styrehonorar	4	-100	000	-100	000	-100	000	-100	000
Revisjonshonorar	5	-7	803	-8	543	-8	500	-8	500
Forretningsførerhonorar		-98	208	-95	625	-101	600	-101	600
Konsulenthonorar	6	-3	325	-4	938	-15	000	-15	000
Drift og vedlikehold	7	-204	814	-162	506	-260	000	-240	000
Forsikringer		-73	584	-69	340	-71	800	-74	300
Kommunale avgifter	8	-322	401	-295	342	-323	600	-347	500
Energi/fyring	9	-445	519	-364	982	-390	000	-360	000
TV-anlegg/bredbånd		-80	283	-179	700	-60	000	-60	000
Andre driftskostnader	10	-143	195	-146	624	-147	800	-147	800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 493	230	-1 441	698	-1 492	400	-1 468	800
DRIFTSRESULTAT		-186	250	-55	145	-185	400	-64	800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	11	20	261	8	658	10	000	10	000
Finanskostnader			0		-86		0		0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20	261	8	572	10	000	10	000
ÅRSRESULTAT		-165	989	-46	573	-175	400	-54	800
Overføringer:									
Fra opptjent egenkapital		-165	989	-46	573				



KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 391	2 210
Kortsiktige fordringer	12	107 937	140 398
Driftskonto OBOS-banken		155 952	127 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 350	8 700
Sparekonto OBOS-banken		1 074 715	1 164 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 186 336	1 352 325
SUM EGENKAPITAL		1 186 336	1 352 325
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 238	8 429
Leverandørgjeld		145 305	75 773
Skyldige offentlige avgifter	13	6 465	6 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 008	90 667
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2020
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/

Håkon Landheim /s/

Danny Wulff /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt etter sameierbrøk	1 031 280
Felleskostnader fordelt likt	200 400
Bredbånd	58 300
TV	17 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 306 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 803.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1	288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2	038
SUM KONSULENTHONORAR	-3	325

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22	712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36	337
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20	491
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4	291
Drift/vedlikehold brannsikring	-80	453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40	530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204	814

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173	654
Renovasjonsavgift	-148	747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322	401

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71	358
Fjernvarme	-374	161
SUM ENERGI / FYRING	-445	519

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-374	
Lyspærer og sikringer	-10	089
Vaktmestertjenester	-73	324
Renhold ved firmaer	-52	543
Andre fremmede tjenester	-394	
Trykksaker	-989	
Andre kontorkostnader	-237	
Porto	-1	578
Bank- og kortgebyr	-2	957
Velferdskostnader	-709	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143	195



10

Konfektfabrikken 2 Sameie

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 583
SUM FINANSINNTEKTER	20 261

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Heisservice 2020 (blir kostnadsført i 2020)	21 086
Forsikring 2020 (blir kostnadsført i 2020)	81 901
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	4 950
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	107 937

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 465



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til det sittende styret er satt til kr 100 000 iht budsjett 2020.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Forslag til vedtak: Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under 2-1 Rettslig råderett etter følgende setning i dagens vedtekter

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:
« Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. »

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om 2-1 Rettslig råderett.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie.
Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «6-2 Pålegg om salg»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets innstilling: Det foreslås at endringene over flettes inn i eksisterende vedtekter.



B) Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til

bruk. Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det er en sikkerhetsrisiko ved at eksterne får tilgang til bod og garasjeanlegget. Nøkler kommer på avveie, og det har vært en utfordring med uvedkommende som har fått tilgang til bodarealer og garasjeanlegget. Dette har ført til innbrudd, hærverk og tyverier fra boder og biler i anlegget.

Forslag til vedtak: Nye bestemmelser under punkt 3-1 Rett til bruk.

(7) Det er ikke lov å leie ut bod eller garasjeplass til andre enn de som bor/leier i sameiet Konfektfabrikken 1,2,3 og 4.

(8) Det er ikke lov å leie ut bil parkert i garasjeanlegget til eksterne bildelingsselskaper, f.eks. Nabobil, Bilkollektivet etc.

Styrets innstilling: Det foreslås at nye punkter flettes inn i eksisterende vedtekter.

C) Oppdatering av husordensregler.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas i sin helhet

Styrets innstilling: Styret foreslår at vedlagte husordensregler vedtas. Se neste side.



Husordensregler Konfektfabrikken 2 Boligsameie

Vedtatt på digitalt årsmøte våren 2020

Versjon 02 030320

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
- 1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
- 1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
- 1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
- 1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.
- 1.6. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

2. Gjennomgående regler

- 2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
- 2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
- 2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
- 2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
- 2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.
- 2.6. Alle beboerne skal sørge for:
 - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet



- At avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc.

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

- 3.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.
- 3.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 00.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se ellers 3.2 og 3.3.
- 3.1.4. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. Bruk av støyende maskiner bør ikke forekomme mellom kl. 20.00 — 09.00

3.2. Oppussing og vedlikehold

- 3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

- 3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy.

4. Regler angående dyrehold

- 4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
- 4.2. Luffing av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.
- 4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.



5. Regler angående fellesområder

- 5.1. Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere. Unntaket er hvis beboere har reservert fellesområdet til privat sammenkomst.
- 5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
- 5.3. Sykler skal plasseres i bod eller sykkelstativ.
- 5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene, inkludert bodområdene.
- 5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
- 5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.
- 5.8. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler i oppgangene grunnet krav til fri rømningsvei ved brann.

6. Regler angående fasade og balkonger

- 6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke laget for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
- 6.2. Det er ikke tillatt med ytre fasadeendringer uten godkjenning i årsmøtet.
- 6.3. Markise/Screen må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn det som er godkjent modell fra styret. Det tillates kun å sette opp markiser av merket Lunex Constant eller Finess, eller tilsvarende, Farge stativ: RAL 7035. Farge duk:364 640, eller tilsvarende. Solskjerming, Screenline 60 og 90, eller tilsvarende. Farge stativ: RAL 9010. Farge duk 307
- 6.4. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
- 6.5. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- 6.6. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
- 6.7. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
- 6.8. På balkongen/markterassen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.
- 6.9. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket, som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasser/balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
- 6.10. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, snus, øl korker eller annet avfall fra terrasser/balkonger eller svalganger

7. Regler angående bruk av seksjonen

- 7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
- 7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetraffikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.



7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

- 8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
- 8.2. Det er ikke lov å oppbevare farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i boden.
- 8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
- 8.4. Det er ikke lov å leie ut boder til andre enn de som bor i sameiet Konfektfabrikken 2.
- 8.5. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9. Regler angående garasje og parkering

- 9.1. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- 9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk og/eller skiboks på parkeringsplassen.
- 9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
- 9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
- 9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
- 9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.

10. Regler angående avfallshåndtering

- 10.1.1. Søppel skal kastes i sameiets søppel nedkast. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.
- 10.1.2. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal kastes i nedkast for papir. Pappesker må brettes sammen.
- 10.1.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende i søppelnedkastene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
- 10.1.4. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer.
- 10.1.5. Glass og metall stasjon. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes bl.a. i Sofienberg-parken.
- 10.1.6. Tekstiler kan leveres til Fretex, UFF eller Røde Kors. Tekstiler skal ikke kastes i restavfall, slitte tekstiler gjenvinnes av disse organisasjonene og får nytt liv.

11. Brudd på Husordensreglene

- 11.1.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
- 11.1.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på



Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.

- 11.1.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings-og/eller utrykningskostnader.
- 11.1.4. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem.
- 11.1.5. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
- 11.1.6. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Rapport Styrets arbeid

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Årsmøtet velger styre og styreleder i Sameiet Konfektfabrikken 2.

Ellers konstituerer styret seg selv.

Det er styrets oppgave å sørge for at løpende drift, vedlikehold og reparasjoner utføres i samtligebygninger.

Dette omfatter:

- Drift og vedlikehold av bygning
- Drift og vedlikehold av VVS
- Drift og vedlikehold av elektroarbeider
- Drift og vedlikehold av bakgård med utvendige anlegg

Driften av garasjeanlegget utføres av et eget garasjestyre.

Driften av utenom hus arealene utføres av et eget utvalg/styre

Det har vært avholdt 2 ordinære styremøter i 2019.

I tillegg har styret hatt møter med Renovasjonsetaten Oslo kommune, Veidekke og forsikringsselskapet Gjensidige.

Alle henvendelser til styret sendes konfektfabrikken2@gmail.com. Styret har både en vaktordning og en ansvarsfordeling, og er avhengig av å få skriftlige henvendelser for å kunne drive effektiv saksbehandling.

TILBAKEBLIKK 2019

Heis

Vi har fortsatt hatt flere heisstopp med tilkalling av heismontør pga små steiner har ligget i skinnegangen slik at heisdørene har hatt problemer med å åpne seg. Vi ber alle beboerne være oppmerksomme på dette og at de følger med på at skinnegangen til heisdørene må være fri for stein og grus.

Styret har utarbeidet en egen heisinnstruks.

Vannlekkasjer

Det ble i 2019 i en leilighet oppdaget følgeskader av vannlekkasjene som skjedde våren 2018. Forsikringsselskapet Gjensidige har erkjent ansvar for oppståtte følgeskade som vil bli utbedret.

Veien videre

Styret oppsummerer året 2019 som et stabilt driftsår.

Ved nyttår 2017 gikk 5 års garantiperiode mot Veidekke Entreprenør AS ut.

Erfaringsmessig vil sameiet merke at behovet for vedlikehold og ev oppgraderinger vil melde seg i større grad i årene fremover. Det aktualiserer behovet for å vurdere



avsetninger til vedlikeholdsfond slik at man slipper å ta opp store lån i sameiets regi når vedlikeholds behovet melder seg.

Styret har deltatt aktivt i arbeidet med lukking av bakgården og montering av nye porter etter at gjerdet i Verksgata ble fjernet.

Det er styrets uttalte mål at sameiet skal makte å gjennomføre løpende drift gjennom de midler som tilføres gjennom den årlige innbetaling av fellesutgifter samt en effektiv og stødig drift av sameiet. Styret er ikke kjent med at det vil tilkomme store økonomiske løft de neste årene utover de som er skissert og planlagt finansiert over driften.

Styrets arbeid med å gjøre sameiet Konfektfabrikken 2 til en trivelig og moderne bygård der det er godt og trygt å bo, der det er aktivt utendørs miljø og der beboere og besøkende har det hyggelig sammen og som følges opp videre i god dialog mellom sameierne.

Vaktmester

Konfektfabrikken 2 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Kabel-TV

Fra mars 2019 er Lynet AS sameiets nye leverandør fiber til alle leilighetene

Det er viktig å være klar over at kollektivavtale med Get ikke videreføres fra opphørsdato 28.februar 2019. Dere må være klar over at eventuelle tilleggsavtaler dere har privat med Get på toppen av kollektivavtalen må dere selv si opp

Når Get mottar oppsigelse av kollektivavtalen, vil de sende ut brev til den enkelte sameier med orientering om retur av utstyr Get eier. I dette brevet ligger også en returseddel slik at det "bare" er for sameierne, eller den beboer de har leid ut til, å returnere. Det tilrådes å ta bilde av returnert utstyr, og stå på sitt når de mener de har mer utstyr til gode.

Sameiere som har kjøpt trådløs router, etc. i forbindelse med tidligere installering bør sjekke hva av dette de eier. Utstyr man er fakturert for trenger man ikke returnere.

De gamle WiFi routerne fra Get er ikke i nærheten av i stand til å håndtere skikkelig trafikk, så man må investere i en skikkelig WiFi router dersom man primært skal kjøre trådløst, i alle fall tv.

Termineringsboks for fiber blir montert på ett -1- punkt i hver seksjon. Denne har fire cat 6 utganger. Har man smart-tv med nettinggang vil man dedikere én av disse til kablet nettforbinding til tv. Leiligheter som har internt sprednett på coax, vil med fordel kunne re-trekke dette med cat 6 kabel, de koster type 199 for 10m lang kabel. Lynet fiber kan trekke om for de som ønsker mens de likevel er der, mot noe betaling selvsagt. Det er sterkt å anbefale om man allerede har sprednett internt.

Hvis ikke, er WiFi løsning, evt. i kombinasjon med repeater eller mesh løsningen. Har man flere smart tv og ikke sprednett i k-rør kan man vurdere å legg cat 6 kabel til disse. Det



gjør man like greit selv på toppen langs lister. Lynet kan også bistå med dette og borre der det måtte trenge gjennomføringer, dersom noen likevel ønsker det også mot betaling.

Lynet har egne priser til sameiere som er del av kollektivavtale for individuell oppgradering av netthastighet for de som ønsker det, disse er mye rimeligere enn deres ordinære priser, se https://lynet.no/bestill-1/584973/Konfektfabrikken_2 for K2

Om de som ønsker egen løsning for TV er Riks TV er den leverandøren de fleste velger å bestille fra. De har en enkel og smidig bestillingsprosess. De sender en dekode i posten som er enkel å koble til med nettverkskabel og strømkabel. De kan også komme hjem til deg og hjelpe til med å koble opp systemet for dere.

Når det gjelder trådløs router kan vi f.eks. foreslå <https://www.digitalimpuls.no/> som har butikk i Møllergata. Det har kompetent personell som hjelper deg å finne den rette router basert på den enkeltes behov. De kjenner også godt til Lynets løsninger. Skal man investere i en router er det greit å få hjelp fra folk som kan sine saker. En router kan koste fra kr. 500,- til kr 5 000,- avhengig av hvilket personlig behov dere har.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87207155. 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.

Skjeggkre

Skjeggkre er ikke skadelig for mennesker eller dyr og de gjør ikke skade på bygninger. Bli populasjonen stor nok kan de gjøre skade på bøker og andre papirgjenstander siden cellulose synes å være deres favorittrett.

Styret har ansvar for bekjempelse av skadedyr i fellesarealer, mens det er den enkelte seksjonseier som har ansvar for dette i sine respektive leiligheter. Alle seksjonseiere som oppdager tilfeller av skadedyr, har plikt til omgående å iverksette nødvendige tiltak for sanering i egen eierseksjon.

Styret har etter at vi har fått tilbakemeldinger om at det er registrert skjeggkre/sølvkre i fellesarealene, som et tiltak, plassert ut feller i fellesarealene for å kunne registrere et eventuelt omfang. Øvrige seksjonseiere oppfordres til å melde fra til styret ved observasjon og mistanke om forekomst av skjeggkre/sølvkre i egne boliger og iverksette nødvendige tiltak.

Styret har pr dags dato mottatt varsel om mistanke om skjeggkre fra ytterligere 2 seksjoner.



Skjeggkre liker seg i miljø hvor det oppbevares pappesker slik at det viktig å være oppmerksom på det og ta hensyn til det. Det er nye produkter tilgjengelig i markedet som er mer effektive enn tidligere godkjente virkemidler.

Styret har laget en oversikt over hvor skjeggkre er identifisert i bygget. Det registrert skjeggkre to leiligheter i 4 og 5 etasje.

I 2020 skal styre koordinere tiltak for å holde bestanden under oppsyn.

Beboere som observerer skjeggkre anmodes om å kjøpe inn limfeller og generelt sørge for at leiligheten er ren og støvfri (også under kjøkkeninnredningen).

Takk for at du melder fra.

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.

Egen HMS plan for sameiet er etablert.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Danny Wulff



Sak 3

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Innkalling - Konfektfabrikken 2 Sameie -.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Konfektfabrikken 2 Sameie bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, oppdateringer vedtekter/husordensregler, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med sakliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 23. april 2020.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2020.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23. april 2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 1. mai 2020.

Selskapsnummer: 7288 Selskapsnavn Konfektfabrikken 2 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur:

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer: For Mot

Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til det sittende styret er satt til kr 100 000 iht budsjett 2020.

Stemmer: For Mot

Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til bruk. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Oppdatering av husordensregler. Se vedlagt årsrapport.

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Navn på kandidat	For	Mot
<input type="checkbox"/>	Styremedlem for 2 år	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Mauritz Ulvestad Hide	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørn Ketil Sand	Evjebakken 11
Styremedlem	Håkon Landheim	Gøteborggata 14 E
Styremedlem	Danny Wulff	Gøteborggata 14 H

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Konfektfabrikken 2 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Konfektfabrikken 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911850591, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 14 A - J

Gårdsnummer: 227 og bruksnummer: 591.

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 2 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 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr **1 306 980** i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **1 493 230** i tråd med budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **165 989** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr **1 186 337**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **240 000** til vedlikeholdsarbeid som omfatter drift/vedlikehold bygninger, utvendig anlegg, heisanlegg, fyringsanlegg, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er på kr 81 901 og har økt med kr **8 317**. Budsjettet har tatt utgangspunkt i kr 74 300. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 2 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Konfektfabrikken 2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Konfektfabrikken 2 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2019• Resultatregnskap for 2019• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

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 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 avgjøre 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)

Remco Dokumentnøkkel: PEVET-5ZALF-DICAY-FRANIB-KEPAI-DXASZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "PenneoTM - 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."

<p>Johan Henrik L Orange Partner Serienummer: 9578-5995-4-129841 IP: 188.95.xxx.xxx 2020-03-26 17:54:35Z</p>	
--	--

Penneo Dokumentnøkkel: PENNEO-SZALF-D1CAY-FWNLB-KEPAI-DXASZ

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://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-stemplett med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Konfektfabrikken 2 Sameie
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> 36 av 65



KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019		Regnskap 2018		Budsjett 2019		Budsjett 2020	
DRIFTSINNEKTER:									
Innkrevde felleskostnader	2	1 306	980	1 386	480	1 307	000	1 404	000
Andre inntekter			0		73		0		0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 306	980	1 386	553	1 307	000	1 404	000
DRIFTSKOSTNADER:									
Personalkostnader	3	-14	100	-14	100	-14	100	-14	100
Styrehonorar	4	-100	000	-100	000	-100	000	-100	000
Revisjonshonorar	5	-7	803	-8	543	-8	500	-8	500
Forretningsførerhonorar		-98	208	-95	625	-101	600	-101	600
Konsulenthonorar	6	-3	325	-4	938	-15	000	-15	000
Drift og vedlikehold	7	-204	814	-162	506	-260	000	-240	000
Forsikringer		-73	584	-69	340	-71	800	-74	300
Kommunale avgifter	8	-322	401	-295	342	-323	600	-347	500
Energi/fyring	9	-445	519	-364	982	-390	000	-360	000
TV-anlegg/bredbånd		-80	283	-179	700	-60	000	-60	000
Andre driftskostnader	10	-143	195	-146	624	-147	800	-147	800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 493	230	-1 441	698	-1 492	400	-1 468	800
DRIFTSRESULTAT		-186	250	-55	145	-185	400	-64	800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:									
Finansinntekter	11	20	261	8	658	10	000	10	000
Finanskostnader			0		-86		0		0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20	261	8	572	10	000	10	000
ÅRSRESULTAT		-165	989	-46	573	-175	400	-54	800
Overføringer:									
Fra opptjent egenkapital		-165	989	-46	573				



KONFEKTFABRIKKEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 911 850 591, KUNDENR. 7288

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 391	2 210
Kortsiktige fordringer	12	107 937	140 398
Driftskonto OBOS-banken		155 952	127 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 350	8 700
Sparekonto OBOS-banken		1 074 715	1 164 403
SUM OMLØPSMIDLER		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 186 336	1 352 325
SUM EGENKAPITAL		1 186 336	1 352 325
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 238	8 429
Leverandørgjeld		145 305	75 773
Skyldige offentlige avgifter	13	6 465	6 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 008	90 667
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 347 345	1 442 992
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2020
Styret i Konfektfabrikken 2 Sameie

Jørn Ketil Sand /s/

Håkon Landheim /s/

Danny Wulff /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt etter sameierbrøk	1 031 280
Felleskostnader fordelt likt	200 400
Bredbånd	58 300
TV	17 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 306 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 803.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1	288
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2	038
SUM KONSULENTHONORAR	-3	325

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22	712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36	337
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20	491
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4	291
Drift/vedlikehold brannsikring	-80	453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40	530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204	814

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-173	654
Renovasjonsavgift	-148	747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-322	401

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71	358
Fjernvarme	-374	161
SUM ENERGI / FYRING	-445	519

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-374	
Lyspærer og sikringer	-10	089
Vaktmestertjenester	-73	324
Renhold ved firmaer	-52	543
Andre fremmede tjenester	-394	
Trykksaker	-989	
Andre kontorkostnader	-237	
Porto	-1	578
Bank- og kortgebyr	-2	957
Velferdskostnader	-709	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143	195



10

Konfektfabrikken 2 Sameie

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	276
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 583
SUM FINANSINNTEKTER	20 261

NOTE: 12**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Heisservice 2020 (blir kostnadsført i 2020)	21 086
Forsikring 2020 (blir kostnadsført i 2020)	81 901
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	4 950
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	107 937

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 465



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til det sittende styret er satt til kr 100 000 iht budsjett 2020.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven.

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Forslag til vedtak: Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under 2-1 Rettslig råderett etter følgende setning i dagens vedtekter

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:
« Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. »

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om 2-1 Rettslig råderett.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie.
Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «6-2 Pålegg om salg»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets innstilling: Det foreslås at endringene over flettes inn i eksisterende vedtekter.



B) Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til

bruk. Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det er en sikkerhetsrisiko ved at eksterne får tilgang til bod og garasjeanlegget. Nøkler kommer på avveie, og det har vært en utfordring med uvedkommende som har fått tilgang til bodarealer og garasjeanlegget. Dette har ført til innbrudd, hærverk og tyverier fra boder og biler i anlegget.

Forslag til vedtak: Nye bestemmelser under punkt 3-1 Rett til bruk.

(7) Det er ikke lov å leie ut bod eller garasjeplass til andre enn de som bor/leier i sameiet Konfektfabrikken 1,2,3 og 4.

(8) Det er ikke lov å leie ut bil parkert i garasjeanlegget til eksterne bildelingsselskaper, f.eks. Nabobil, Bilkollektivet etc.

Styrets innstilling: Det foreslås at nye punkter flettes inn i eksisterende vedtekter.

C) Oppdatering av husordensregler.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas i sin helhet

Styrets innstilling: Styret foreslår at vedlagte husordensregler vedtas. Se neste side.



Husordensregler Konfektfabrikken 2 Boligsameie

Vedtatt på digitalt årsmøte våren 2020

Versjon 02 030320

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
- 1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
- 1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
- 1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
- 1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.
- 1.6. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

2. Gjennomgående regler

- 2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
- 2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
- 2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
- 2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
- 2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.
- 2.6. Alle beboerne skal sørge for:
 - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet



- At avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc.

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

- 3.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.
- 3.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 00.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se ellers 3.2 og 3.3.
- 3.1.4. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. Bruk av støyende maskiner bør ikke forekomme mellom kl. 20.00 — 09.00

3.2. Oppussing og vedlikehold

- 3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

- 3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy.

4. Regler angående dyrehold

- 4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
- 4.2. Luffing av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.
- 4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.



5. Regler angående fellesområder

- 5.1. Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere. Unntaket er hvis beboere har reservert fellesområdet til privat sammenkomst.
- 5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
- 5.3. Sykler skal plasseres i bod eller sykkelstativ.
- 5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene, inkludert bodområdene.
- 5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
- 5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.
- 5.8. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler i oppgangene grunnet krav til fri rømningsvei ved brann.

6. Regler angående fasade og balkonger

- 6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke laget for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
- 6.2. Det er ikke tillatt med ytre fasadeendringer uten godkjenning i årsmøtet.
- 6.3. Markise/Screen må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn det som er godkjent modell fra styret. Det tillates kun å sette opp markiser av merket Lunex Constant eller Finess, eller tilsvarende, Farge stativ: RAL 7035. Farge duk:364 640, eller tilsvarende. Solskjerming, Screenline 60 og 90, eller tilsvarende. Farge stativ: RAL 9010. Farge duk 307
- 6.4. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
- 6.5. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- 6.6. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
- 6.7. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
- 6.8. På balkongen/markterassen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.
- 6.9. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket, som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasser/balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
- 6.10. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, snus, øl korker eller annet avfall fra terrasser/balkonger eller svalganger

7. Regler angående bruk av seksjonen

- 7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
- 7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetraffikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.



7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

- 8.1. Boden skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
- 8.2. Det er ikke lov å oppbevare farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i boden.
- 8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
- 8.4. Det er ikke lov å leie ut boder til andre enn de som bor i sameiet Konfektfabrikken 2.
- 8.5. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9. Regler angående garasje og parkering

- 9.1. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- 9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk og/eller skiboks på parkeringsplassen.
- 9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
- 9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
- 9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
- 9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.

10. Regler angående avfallshåndtering

- 10.1.1. Søppel skal kastes i sameiets søppel nedkast. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.
- 10.1.2. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal kastes i nedkast for papir. Pappesker må brettes sammen.
- 10.1.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende i søppelnedkastene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
- 10.1.4. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer.
- 10.1.5. Glass og metall stasjon. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes bl.a. i Sofienberg-parken.
- 10.1.6. Tekstiler kan leveres til Fretex, UFF eller Røde Kors. Tekstiler skal ikke kastes i restavfall, slitte tekstiler gjenvinnes av disse organisasjonene og får nytt liv.

11. Brudd på Husordensreglene

- 11.1.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
- 11.1.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på



Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.

- 11.1.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings-og/eller utrykningskostnader.
- 11.1.4. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem.
- 11.1.5. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
- 11.1.6. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.

Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Rapport Styrets arbeid

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Årsmøtet velger styre og styreleder i Sameiet Konfektfabrikken 2.

Ellers konstituerer styret seg selv.

Det er styrets oppgave å sørge for at løpende drift, vedlikehold og reparasjoner utføres i samtligebygninger.

Dette omfatter:

- Drift og vedlikehold av bygning
- Drift og vedlikehold av VVS
- Drift og vedlikehold av elektroarbeider
- Drift og vedlikehold av bakgård med utvendige anlegg

Driften av garasjeanlegget utføres av et eget garasjestyre.

Driften av utenom hus arealene utføres av et eget utvalg/styre

Det har vært avholdt 2 ordinære styremøter i 2019.

I tillegg har styret hatt møter med Renovasjonsetaten Oslo kommune, Veidekke og forsikringsselskapet Gjensidige.

Alle henvendelser til styret sendes konfektfabrikken2@gmail.com. Styret har både en vaktordning og en ansvarsfordeling, og er avhengig av å få skriftlige henvendelser for å kunne drive effektiv saksbehandling.

TILBAKEBLIKK 2019

Heis

Vi har fortsatt hatt flere heisstopp med tilkalling av heismontør pga små steiner har ligget i skinnegangen slik at heisdørene har hatt problemer med å åpne seg. Vi ber alle beboerne være oppmerksomme på dette og at de følger med på at skinnegangen til heisdørene må være fri for stein og grus.

Styret har utarbeidet en egen heisinnstruks.

Vannlekkasjer

Det ble i 2019 i en leilighet oppdaget følgeskader av vannlekkasjene som skjedde våren 2018. Forsikringsselskapet Gjensidige har erkjent ansvar for oppståtte følgeskade som vil bli utbedret.

Veien videre

Styret oppsummerer året 2019 som et stabilt driftsår.

Ved nyttår 2017 gikk 5 års garantiperiode mot Veidekke Entreprenør AS ut.

Erfaringsmessig vil sameiet merke at behovet for vedlikehold og ev oppgraderinger vil melde seg i større grad i årene fremover. Det aktualiserer behovet for å vurdere



avsetninger til vedlikeholdsfond slik at man slipper å ta opp store lån i sameiets regi når vedlikeholds behovet melder seg.

Styret har deltatt aktivt i arbeidet med lukking av bakgården og montering av nye porter etter at gjerdet i Verksgata ble fjernet.

Det er styrets uttalte mål at sameiet skal makte å gjennomføre løpende drift gjennom de midler som tilføres gjennom den årlige innbetaling av fellesutgifter samt en effektiv og stødig drift av sameiet. Styret er ikke kjent med at det vil tilkomme store økonomiske løft de neste årene utover de som er skissert og planlagt finansiert over driften.

Styrets arbeid med å gjøre sameiet Konfektfabrikken 2 til en trivelig og moderne bygård der det er godt og trygt å bo, der det er aktivt utendørs miljø og der beboere og besøkende har det hyggelig sammen og som følges opp videre i god dialog mellom sameierne.

Vaktmester

Konfektfabrikken 2 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier regne med å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS om renhold av fellesarealene.

Kabel-TV

Fra mars 2019 er Lynet AS sameiets nye leverandør fiber til alle leilighetene

Det er viktig å være klar over at kollektivavtale med Get ikke videreføres fra opphørsdato 28.februar 2019. Dere må være klar over at eventuelle tilleggsavtaler dere har privat med Get på toppen av kollektivavtalen må dere selv si opp

Når Get mottar oppsigelse av kollektivavtalen, vil de sende ut brev til den enkelte sameier med orientering om retur av utstyr Get eier. I dette brevet ligger også en returseddel slik at det "bare" er for sameierne, eller den beboer de har leid ut til, å returnere. Det tilrådes å ta bilde av returnert utstyr, og stå på sitt når de mener de har mer utstyr til gode.

Sameiere som har kjøpt trådløs router, etc. i forbindelse med tidligere installering bør sjekke hva av dette de eier. Utstyr man er fakturert for trenger man ikke returnere.

De gamle WiFi routerne fra Get er ikke i nærheten av i stand til å håndtere skikkelig trafikk, så man må investere i en skikkelig WiFi router dersom man primært skal kjøre trådløst, i alle fall tv.

Termineringsboks for fiber blir montert på ett -1- punkt i hver seksjon. Denne har fire cat 6 utganger. Har man smart-tv med nettinggang vil man dedikere én av disse til kablet nettforbinding til tv. Leiligheter som har internt sprednett på coax, vil med fordel kunne re-trekke dette med cat 6 kabel, de koster type 199 for 10m lang kabel. Lynet fiber kan trekke om for de som ønsker mens de likevel er der, mot noe betaling selvsagt. Det er sterkt å anbefale om man allerede har sprednett internt.

Hvis ikke, er WiFi løsning, evt. i kombinasjon med repeater eller mesh løsningen. Har man flere smart tv og ikke sprednett i k-rør kan man vurdere å legg cat 6 kabel til disse. Det



gjør man like greit selv på toppen langs lister. Lynet kan også bistå med dette og borre der det måtte trenge gjennomføringer, dersom noen likevel ønsker det også mot betaling.

Lynet har egne priser til sameiere som er del av kollektivavtale for individuell oppgradering av netthastighet for de som ønsker det, disse er mye rimeligere enn deres ordinære priser, se https://lynet.no/bestill-1/584973/Konfektfabrikken_2 for K2

Om de som ønsker egen løsning for TV er Riks TV er den leverandøren de fleste velger å bestille fra. De har en enkel og smidig bestillingsprosess. De sender en dekoder i posten som er enkel å koble til med nettverkskabel og strømkabel. De kan også komme hjem til deg og hjelpe til med å koble opp systemet for dere.

Når det gjelder trådløs router kan vi f.eks. foreslå <https://www.digitalimpuls.no/> som har butikk i Møllergata. Det har kompetent personell som hjelper deg å finne den rette router basert på den enkeltes behov. De kjenner også godt til Lynets løsninger. Skal man investere i en router er det greit å få hjelp fra folk som kan sine saker. En router kan koste fra kr. 500,- til kr 5 000,- avhengig av hvilket personlig behov dere har.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87207155. 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.

Skjeggkre

Skjeggkre er ikke skadelig for mennesker eller dyr og de gjør ikke skade på bygninger. Bli populasjonen stor nok kan de gjøre skade på bøker og andre papirgjenstander siden cellulose synes å være deres favorittrett.

Styret har ansvar for bekjempelse av skadedyr i fellesarealer, mens det er den enkelte seksjonseier som har ansvar for dette i sine respektive leiligheter. Alle seksjonseiere som oppdager tilfeller av skadedyr, har plikt til omgående å iverksette nødvendige tiltak for sanering i egen eierseksjon.

Styret har etter at vi har fått tilbakemeldinger om at det er registrert skjeggkre/sølvkre i fellesarealene, som et tiltak, plassert ut feller i fellesarealene for å kunne registrere et eventuelt omfang. Øvrige seksjonseiere oppfordres til å melde fra til styret ved observasjon og mistanke om forekomst av skjeggkre/sølvkre i egne boliger og iverksette nødvendige tiltak.

Styret har pr dags dato mottatt varsel om mistanke om skjeggkre fra ytterligere 2 seksjoner.



Skjeggkre liker seg i miljø hvor det oppbevares pappesker slik at det viktig å være oppmerksom på det og ta hensyn til det. Det er nye produkter tilgjengelig i markedet som er mer effektive enn tidligere godkjente virkemidler.

Styret har laget en oversikt over hvor skjeggkre er identifisert i bygget. Det registrert skjeggkre to leiligheter i 4 og 5 etasje.

I 2020 skal styre koordinere tiltak for å holde bestanden under oppsyn.

Beboere som observerer skjeggkre anmodes om å kjøpe inn limfeller og generelt sørge for at leiligheten er ren og støvfri (også under kjøkkeninnredningen).

Takk for at du melder fra.

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.

Egen HMS plan for sameiet er etablert.

Energimerking

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



Sak 4

Godtgjørelse til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret er satt til kr 100 000 iht budsjett 2020

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 5

Oppdatering av vedtektene i henhold til eierseksjonsloven

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Styrets innstilling

Det foreslås at endringene over flettes inn i eksisterende vedtekter

Forslag til vedtak

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under 2-1 Rettslig råderett etter følgende setning i dagens vedtekter

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om 2-1 Rettslig råderett.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt om korttidsleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om «6-2 Pålegg om salg»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»



Sak 6

Nye bestemmelser i vedtektene under punkt 3-1 Rett til bruk

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det er en sikkerhetsrisiko ved at eksterne får tilgang til bod og garasjeanlegget. Nøkler kommer på avveie, og det har vært en utfordring med uvedkommende som har fått tilgang til bodarealer og garasjeanlegget. Dette har ført til innbrudd, hærverk og tyverier fra boder og biler i anlegget.

Styrets innstilling

Det foreslås at nye punkter flettes inn i eksisterende vedtekter.

Forslag til vedtak

Nye bestemmelser under punkt 3-1 Rett til bruk.

(7) Det er ikke lov å leie ut bod eller garasje plass til andre enn de som bor/leier i sameiet Konfektfabrikken 1, 2, 3 og 4.

(8) Det er ikke lov å leie ut bil parkert i garasjeanlegget til eksterne bildelingsselskaper, f.eks. Nabobil, Bilkollektivet etc.



Sak 7

Oppdatering av husordensregler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedlagte husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Vedlagte husordensregler vedtas i sin helhet.

Vedlegg

1. Husordensregler Konfektfabrikken 2 Boligsameie 02 2020.pdf



Husordensregler Konfektfabrikken 2 Boligsameie

Vedtatt på digitalt årsmøte våren 2020

Versjon 02 030320

Innhold:

1. Formål
2. Gjennomgående regler
3. Regler angående støy
4. Regler angående dyrehold
5. Regler angående fellesområder
6. Regler angående fasade og balkonger
7. Regler angående bruk av seksjonen
8. Regler angående boder
9. Regler angående garasje og parkering
10. Regler angående avfallshåndtering
11. Brudd på Husordensreglene

1. Formål

- 1.1. Husordensreglene skal bidra til et godt bomiljø for alle.
- 1.2. Husordensreglene skal bidra til trygg forvaltning av våre felles verdier.
- 1.3. Husordensreglene skal bidra til å forhindre og løse de konflikter som kan oppstå når mennesker i ulike livssituasjoner bor tett innpå hverandre.
- 1.4. Husordensreglene skal bidra til at reaksjonene ved regelbrudd er forutsigelige og rimelige for alle parter.
- 1.5. Husordensreglene er konsentrert om de vanligste problemene i større sameier, og erstatter ikke behovet for å vise alminnelig hensyn.
- 1.6. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem

2. Gjennomgående regler

- 2.1. Alle beboere er forpliktet til å ta hensyn til alminnelige lover og regler, brannforskrifter og regler for sikkerhet og miljø.
- 2.2. Alle beboere er forpliktet til å bidra til forsvarlig drift og vedlikehold av tekniske innretninger, samt alminnelig god forvaltning av bygget.
- 2.3. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for all bruk av seksjonen. Dette ansvaret omfatter også leietageres bruk, uavhengig av hvordan et eventuelt utleieforhold er organisert. Ansvaret inkluderer også leverandører av varer og tjenester.
- 2.4. Eierne av hver seksjon er ansvarlig for bruk av fellesarealer og ferdsel til og fra seksjonen. Med ferdsel menes alminnelig ferdsel, inn- og utflytting og varelevering.
- 2.5. Eier vil bli holdt ansvarlig for skader i tråd med vanlige erstatningsregler.
- 2.6. Alle beboerne skal sørge for:
 - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet



- At avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr i leiligheten.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler el lign. Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong.
- Styret skal varsles om hvem som bor i leiligheten til enhver tid dersom denne leies ut av eier. Dette grunnet bl a brannsikkerhet, informasjon fra styret etc.

3. Regler angående støy

3.1. Alminnelig støy:

- 3.1.1. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 08.00 hverdager og søndager, og mellom kl 00.00 og 08.00 fredager og lørdager. Med ro menes at alle naboer skal kunne sove med vinduet åpent uten å bli forstyrret av andres musikk, samtaler, bruk av verktøy, vaskemaskiner og lignende.
- 3.1.2. Med naboer menes alle som påvirkes av eventuell støy, ikke bare de nærmeste naboene. Dette innebærer blant annet at alle beboere som har vinduer og balkonger ut mot gårdsrommet i praksis må regnes som naboer.
- 3.1.3. I perioden mellom kl 08.00 og 23.00 hverdager og søndager, og mellom 00.00 og 08.00 fredag og lørdag, aksepteres vanlige huslyder og den type moderate festlyder som er vanlige ved muntert samvær. Se ellers 3.2 og 3.3.
- 3.1.4. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. Bruk av støyende maskiner bør ikke forekomme mellom kl. 20.00 — 09.00

3.2. Oppussing og vedlikehold

- 3.2.1. Oppussing og vedlikehold som innebærer støy fra verktøy, er kun tillatt i tidsrommet 08.00 til 20.00 vanlige hverdager, 08.00 til 18.00 fredager, og 10.00 til 18.00 lørdager og søndager

3.3. Fester

- 3.3.1. Ved fester som innebærer mer enn moderate festlyder, skal det sendes nabovarsel senest 3 dager før festen avholdes. Nabovarsler skal inneholde tydelig informasjon om i hvilken seksjon festen arrangeres, navn på den som holder festen og mobilnummer hvor vedkommende kan kontaktes.
- 3.3.2. Utsendelse av nabovarsel innebærer ikke at beboere får dispensasjon for reglene i punkt 3.1. Alminnelig støy.

4. Regler angående dyrehold

- 4.1. Dyrehold er lov i sameiet, forutsatt at det varsles styret og at dyrene ikke er til ulempe for naboer. Dyreeiere skal ta hensyn til, og utvise ansvar overfor naboer i sameiet.
- 4.2. Lufting av kjæledyr i atriet/indre gårdsrom er ikke tillatt.
- 4.3. Dyreeiere er ansvarlig for å fjerne ekskrementer fra dyrene umiddelbart.
- 4.4. Dyreeiere skal sørge for at dyrene ikke lager unødvendig støy.
- 4.5. Mating av fugler på terrasser eller på fellesområder er ikke tillatt.



5. Regler angående fellesområder

- 5.1. Alle beboere har rett til å bruke fellesarealene, og alle fellesarealer skal til enhver tid være fritt tilgjengelige for alle beboere. Unntaket er hvis beboere har reservert fellesområdet til privat sammenkomst.
- 5.2. Inngangsdører og garasjeport skal aldri forlates ulåst.
- 5.3. Sykler skal plasseres i bod eller sykkelstativ.
- 5.4. Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å legge igjen søppel, sigarettneiper, snusposer, reklame eller lignende i fellesområdene, inkludert bodområdene.
- 5.6. Fellesområdene skal ikke brukes til private formål eller oppbevaring.
- 5.7. Området rundt inngangsdøra til hver enkelt seksjon regnes som fellesområde. Her er det ikke lov å plassere søppel, dekorere eller på annen måte sette et personlig preg på området. Det eneste som er tillatt er dørmatte og navneskilt utenfor egen dør.
- 5.8. Det er ikke tillatt å plassere barnevogner og sykler i oppgangene grunnet krav til fri rømningsvei ved brann.

6. Regler angående fasade og balkonger

- 6.1. Det er ikke lov å lage hull eller på annen måte feste noe til husets fasade. Fasaden er ikke laget for å tåle belastning og må ikke åpnes grunnet fuktskader.
- 6.2. Det er ikke tillatt med ytre fasadeendringer uten godkjenning i årsmøtet.
- 6.3. Markise/Screen må ikke monteres på egen hånd eller av annen type enn det som er godkjent modell fra styret. Det tillates kun å sette opp markiser av merket Lunex Constant eller Finess, eller tilsvarende, Farge stativ: RAL 7035. Farge duk:364 640, eller tilsvarende. Solskjerming, Screenline 60 og 90, eller tilsvarende. Farge stativ: RAL 9010. Farge duk 307
- 6.4. All plassering av gjenstander på utsiden av rekkverk på balkonger og terrasser er forbudt. Forbudet gjelder både midlertidig og permanent plassering.
- 6.5. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.
- 6.6. Spyling av balkonger, slik at vann renner over indre kant og ned på nabo-balkongen, er ikke tillatt.
- 6.7. Risting og banking av tepper o.l. skal ikke foregå ut av vinduer eller over balkongrekkverket.
- 6.8. På balkongen/markterassen må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet som tiltrekker seg skadedyr.
- 6.9. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket, som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasser/balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
- 6.10. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, snus, øl korker eller annet avfall fra terrasser/balkonger eller svalganger

7. Regler angående bruk av seksjonen

- 7.1. Oppussing av seksjoner skal skje i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Ved oppussing av bad/våtrom og endringer av VVS-anlegg og/eller elektriske installasjoner, må det kun brukes autorisert leverandør.
- 7.2. Næringsvirksomhet som innebærer støy, lukt, kundetraffikk eller annen belastning er i utgangspunktet ikke tillatt. Eiere som ønsker å drive annen næringsvirksomhet enn det som kan drives fra et enkelt hjemmekontor, må eventuelt søke styret.



7.3. Bruk av seksjonen som skader andres seksjoner og/eller fellesarealene, medfører erstatningsansvar.

8. Regler angående bruk av boder

- 8.1. Bodene skal være låst selv om den ikke er i bruk. Rom med felles boder skal holdes rene og ryddige og dør skal alltid låses etter bruk. Det er eiers ansvar å utbedre eventuelle skader på egen bod.
- 8.2. Det er ikke lov å oppbevare farlige gjenstander i boden, herunder brannfarlige og eksplosive materialer. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i boden.
- 8.3. Det er ikke lov å drive næringsvirksomhet i eller utenfor bod.
- 8.4. Det er ikke lov å leie ut boder til andre enn de som bor i sameiet Konfektfabrikken 2.
- 8.5. I boden må det ikke oppbevares mat, søppel eller annet materiale som tiltrekker seg skadedyr.

9. Regler angående garasje og parkering

- 9.1. Parkering utenfor egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- 9.2. Utover kjøretøy er det ikke tillatt å oppbevare annet enn bildekk og/eller skiboks på parkeringsplassen.
- 9.3. Fellesarealer skal ikke brukes til hverken private arbeider eller næringsvirksomhet.
- 9.4. All forurensning i garasjeanlegg må utbedres umiddelbart og på eiers regning. Hvis eier ikke sørger for utbedring, gjelder de regler som er beskrevet i punkt 11.
- 9.5. Det skal vises aktsomhet ved kjøring i garasjeanlegget. Samme regler gjelder her som i trafikken for øvrig.
- 9.6. Ved all type ferdsel inn og ut av garasjen, er du forpliktet til å passe på at ingen uvedkommende passerer gjennom port eller dør.

10. Regler angående avfallshåndtering

- 10.1.1. Søppel skal kastes i sameiets søppel nedkast. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.
- 10.1.2. Det er forbudt å sette søppel ved siden av nedkastene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal kastes i nedkast for papir. Pappesker må brettes sammen.
- 10.1.3. Det er ikke tillatt å kaste flytende væsker eller lignende i søppelnedkastene. Dette skal håndteres på annen og egnet måte.
- 10.1.4. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer.
- 10.1.5. Glass og metall stasjon. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Miljøstasjon finnes bl.a. i Sofienberg-parken.
- 10.1.6. Tekstiler kan leveres til Fretex, UFF eller Røde Kors. Tekstiler skal ikke kastes i restavfall, slitte tekstiler gjenvinnes av disse organisasjonene og får nytt liv.

11. Brudd på Husordensreglene

- 11.1.1. Beboere kan rapportere brudd på Husordensreglene til styret. Klager skal alltid skje skriftlig. Klageren har rett til å være anonym overfor den som har brutt Husordensreglene, men må oppgi navn til styret.
- 11.1.2. Første gangs brudd på Husordensreglene fører til en muntlig advarsel fra styret, samt registrering av regelbruddet på eier og seksjonsnummer. Annen gangs brudd på



Husordensreglene fører til skriftlig advarsel. Tredje og fjerde gangs brudd på Husordensreglene følges opp i henhold til den til enhver tid gjeldende Lov om Eierseksjoner. Alle advarsler rettes til eier av seksjonen.

- 11.1.3. Ved brudd på Husordensreglene må eier av seksjonen betale for eventuelle utbedrings- og/eller utrykningskostnader.
- 11.1.4. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at et eller flere styremedlemmer må rykke ut, faktureres en timepris tilsvarende den til enhver tid gjeldende sats for vaktmestertjenester. Timeprisen gjelder pr påbegynt time, og pr styremedlem.
- 11.1.5. Ved brudd på Husordensreglene som fører til at vaktmester eller leverandører av driftstjenester må rykke ut, må eier betale alle kostnader.
- 11.1.6. Ved brudd på Husordensreglene som innebærer kostnader ved utbedring eller bortkjøring, må eier betale alle kostnader.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valg av styremedlem

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mauritz Ulvestad Hide



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet/generalforsamlingen velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte/generalforsamling
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøte/generalforsamling
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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