



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 736 172
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2019

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 709 472	1 915 676
Sum inntekter		1 709 472	1 915 676
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Annen driftskostnad		1 861 008	1 630 864
Sum kostnader		1 935 173	1 705 029
Driftsresultat		-225 701	210 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 511	13 067
Sum finansinntekter		13 511	13 067
Annen finanskostnad		37	
Sum finanskostnader		37	0
Netto finans		13 475	13 067
Ordinært resultat før skattekostnad		-212 226	223 715
Ordinært resultat etter skattekostnad		-212 226	223 715
Årsresultat		-212 226	223 715
Totalresultat		-212 226	223 715
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-212 226	223 715
Sum overføringer og disponeringer		-212 226	223 715



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 477	
Andre fordringer		79 598	65 339
Sum fordringer		100 074	65 339
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 340	2 294 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 022 340	2 294 137
Sum omløpsmidler		2 122 415	2 359 476
SUM EIENDELER		2 122 415	2 359 476

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 874 610	2 086 836
Sum opptjent egenkapital		1 874 610	2 086 836
Sum egenkapital		1 874 610	2 086 836
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		206 024	188 733
Annen kortsiktig gjeld		41 781	83 907
Sum kortsiktig gjeld		247 805	272 640
Sum gjeld		247 805	272 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 415	2 359 476



Til seksjonseierne i Konfektfabrikken 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 20. mars 2019 kl. 19:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Konfektfabrikken 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Konfektfabrikken 3 Sameie
avholdes onsdag 20. mars 2019 kl. 19:00 i OBOS sine lokaler, Hammersborg Torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Berset, tiltak mot innbrudd
 - B) Forslag fra styret, endring av sameiets vedtekter tilpasset ny eierseksjonslov
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 24.02.2019
Styret i Konfektfabrikken 3 Sameie

Zlatko Kazaz /s/

Inge Bjørgen /s/

Magne Pettersen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Zlatko Kazaz	Gøteborggata 16
Styremedlem	Inge Bjørgen	Gøteborggata 18
Styremedlem	Magne Pettersen	Gøteborggata 18
Varamedlem	Elisabeth Vatn	Gøteborggata 16

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 3 Sameie

Sameiet består av 63 seksjoner.

Konfektfabrikken 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912736172, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggata 16
Gøteborggata 18

Gårds- og bruksnummer :
227 592

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 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et 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 2019.

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 709 472. Kabel-tv og bredbånd innkreving til GET kr 239 opphørte 01.11.2018 – fra samme dato endret innkreving kun til bredbånd kr 99.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 935 173.

Dette er kr 102 873 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inngått brann service avtale, samt service på ventilasjonssystemet det ikke var budsjettet kostnader til i 2018.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 212 226 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 1 874 610.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 6 736. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Konfektfabrikken 3 Sameie.

Lån

Konfektfabrikken 3 Sameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på en reduksjon med kr 150 på felleskostnader fordelt likt på alle seksjonseierne fra 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



KONFEKTFABRIKKEN 3 SAMEIE ORG.NR. 912 736 172, KUNDENR. 7354

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 709 472	1 908 992	1 727 000	1 508 000
Andre inntekter		0	6 685	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 709 472	1 915 677	1 727 000	1 508 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-9 165	-9 500	-9 500
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	5	-9 256	-7 359	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-98 963	-96 410	-98 500	-102 600
Konsulenthonorar	6	-15 418	-5 063	-23 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-303 870	-215 118	-210 000	-250 000
Forsikringer		-148 904	-142 611	-145 500	-154 100
Kommunale avgifter	8	-430 937	-402 684	-430 600	-472 200
Energi/fjernvarme	9	-496 782	-412 959	-450 000	-510 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 365	-213 925	-220 200	-75 000
Andre driftskostnader	10	-121 513	-134 735	-171 500	-123 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 935 173	-1 705 029	-1 832 300	-1 800 100
DRIFTSRESULTAT		-225 701	210 648	-105 300	-292 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 511	13 067	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-37	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 475	13 067	15 000	15 000
ÅRSRESULTAT		-212 226	223 715	-90 300	-277 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	223 715		
Fra opptjent egenkapital		-212 226	0		



BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	9 616
Kundefordringer		20 477	0
Kortsiktige fordringer	13	79 530	55 723
Driftskonto OBOS-banken		203 934	338 661
Sparekonto OBOS-banken		1 818 406	1 955 476
SUM OMLØPSMIDLER		2 122 415	2 359 476
SUM EIENDELER		2 122 415	2 359 476
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 874 610	2 086 836
SUM EGENKAPITAL		1 874 610	2 086 836
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 781	83 907
Leverandørgjeld		206 024	188 733
SUM KORTSIKTIG GJELD		247 805	272 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 122 415	2 359 476
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2019,
Styret i Konfektfabrikken 3 Sameie

Zlatko Kazaz /s/

Inge Bjørgen /s/

Magne Pettersen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 160 112
Felleskostnader likt	386 316
TV	107 100
Bredbånd	55 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 709 472

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 2017/2018, og er på kr 65 000.

I tillegg har styret fått dekket for bevertning til styret for kr 698, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 256.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-1 418
Andre konsulentonorarer	-14 000
SUM KONSULENTHONORAR	-15 418

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-123 386
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-60 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 411
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 870

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 911
Renovasjonsavgift	-172 026
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-430 937

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 248
Fjernvarme	-434 534
SUM ENERGI / FYRING	-496 782

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

Lokalleie	-416
Lyspærer og sikringer	-7 500
Vaktmestertjenester	-33 000
Renhold ved firmaer	-58 061
Snørydding/strøing	-7 688
Trykksaker	-1 682
Andre kostnader tillitsvalgte	-698
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-3 248
Bankgebyr	-3 199
Velferdskostnader	-5 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 513

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 930
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	256
SUM FINANSINTEKTER	13 511

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-12
Andre rentekostnader	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-37

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

TORNIN (viderefakturert for mye)	-3 486
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	83 016
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	79 530

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



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått satt til kr 65 000 for styreperioden 2018/2019.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag fra Berset, tiltak mot innbrudd

Jeg ønsker at følgende sak behandles på årsmmøtet for Konfektfabrikken 3 Sameie:

Det har vært gjentatte episoder av innbrudd i biler, hærverk og stjålne sykler i garasjen. I tillegg har det vært innbrudd fra garasjen og inn i oppgangene, samt i postkasser og boder.

Det har også vært innbrudd i barnehagen, og er for tiden altfor lett adkomst til bakgården mot gaten mellom Konfektfabrikken og det nye bygget med studentboliger.

Håper styret kan beslutte at man igangsetter effektive tiltak mot disse forholdene.

Forslag til tiltak:

For eksempel: Vektene som periodevis kommer innom i løpet av natten. Flere kameraer (det har vært mange innbrudd i det området hvor jeg har garasjeplassen min, plass 279, men ikke noe kamera). Bedre sikring av bakgård (som nevnt over).

Med vennlig hilsen,
Synnøve Prytz Berset

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

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

I hovedtrekk hva endringene går ut på:

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



VEDTEKTER

For

Konfektfabrikken 3 Sameie

org. nr. 912 736 172

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 20.6.2013. Endret på ordinære årsmøte 20.03.2019

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konfektfabrikken 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. juni 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter mv

Sameiet består av 63 boligseksjoner i eiendommen gnr. 227 bnr. 592 i Oslo kommune.

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

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

Sameiebrøken for seksjonene er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt ut fra bruksarealet til

seksjonens hoveddel, ekskl. balkongareal. Hver bolig har bruksrett til en bod.

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

1-3 Formål

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

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantssettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.



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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

~~Sameiermøtet~~ Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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



- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av alt innenfor de omsluttende yttervegger for seksjonen, slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rens eventuelle sluk på terrasser, balkonger o. l.
- (5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.
- (7) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen.
- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (5) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.
- (6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

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



vann og avløp sluk er faste, og ikke skal være gjenstand for flytting av hensyn til de prosjekterte tekniske løsninger.

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

5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter en fordelingsnøkkel med 75 % etter sameierbrøken og 25 % likt (antall seksjoner), med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

En slik fordeling av felleskostnader fastsettes med hjemmel i eierseksjonslovens § 23-29 annet ledd, jf. første ledd.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles mellom sameierne med en lik andel pr. seksjon.

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

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

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

5-2 Panterrett for sameiernes forpliktelse

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

NY § 5-2:

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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



6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av ~~sameiermøtet~~årsmøtet. ~~Sameiermøtet~~Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i ~~sameiermøtet~~årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Møteinnkalling skal gis med rimelig varsel. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine møter og forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fram møtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. ~~Sameiermøtet~~Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av ~~sameiermøtet~~årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for ~~sameiermøtet~~årsmøtet

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



(2) Ekstraordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til ~~sameiermøte~~ årsmøtet

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært ~~sameiermøte~~ årsmøte

Sameiermøtet Årsmøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på ~~sameiermøtet~~ årsmøtet

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,



- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 182 annet ledd ~~annet punktum,~~
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Konfektfabrikken fellesdrift – plikt til medvirkning mv

10-1 Om Konfektfabrikken-prosjektet

~~Utbyggingen av sameiet~~ Eierseksjonssameiet utgjør byggetrinn 3 i utbyggingsprosjektet Konfektfabrikken. Prosjektet er ~~planlagt~~ gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 250 boliger for hele Konfektfabrikken. ~~Planen er at store deler av~~ Utomhusarealene som inngår i prosjektet, skal eies og/eller disponeres i fellesskap av de eierseksjonssameiene/ borettslagene som etter hvert er organisert som ett eget tingsrettslig sameie som eies i fellesskap av de fire eierseksjonssameiene som er etablert og inngår i Konfektfabrikken-prosjektet.

10-2 Felles utomhuseiendom

~~Konfektfabrikken-prosjektets utbygger (pr 25.02.2013 Veidekke Eiendom AS, org nr 936 948 348 heretter kalt Utbygger) vil fastsette vedtekter og/eller andre bestemmelser for Konfektfabrikken felles utomhuseiendom. Sameiet vil være er forpliktet av disse vedtekter/bestemmelser i utomhussameiet, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av opparbeidede felles utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.~~

Sameiets rettigheter i felles utomhusarealer vil sikres ved at det tinglyses bruksrett og/eller overføring av hjemmel til en ideell eierandel av Konfektfabrikken felles utomhuseiendom til sameiet. ~~Dersom Utbygger velger å overføre hjemmel til en ideell eierandel til sameiet, kan dette~~



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

10-3 Garasjeanlegg

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

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

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

10-4 Medvirkningsplikt

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse (fra og med overskriften "Medvirkningsplikt")

~~bortfaller uten behandling i sameiermøtet/årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i Konfektfabrikken-prosjektet.~~

10-5 Styret for den felles utomhuseiendom og Boliggarasjeanlegget

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

11. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

12. Forholdet til eierseksjonsloven



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

Ny § 12:

§ 12 Generelle plikter

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



Annen informasjon og orientering om sameiet

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2018 byttet ut postkassestativene har siden den gang ikke opplevd innbrudd i postkassene. Dette håper styret også blir tilfellet fremover.

Garantiperioden mot Veidekke utløp november 2018. I denne forbindelse gjennomgikk styret bygget med en takstmann og oversendte denne til Veidekke med krav om utbedring. Reklamasjonene ble gjennomgått og utbedret 4.kvartal 2018.

Sameiet har ingen leverandør på kabeltv men en avtale med Lynet Internett AS på fiberlinje. Dette er en ren fiberlinje(internett). De som ønsker raskere internett, se priser her https://lynet.no/bestill-1/590385/Konfektfabrikken_3. Driften har etter noen oppstartsproblemer blitt stabil og tilbakemeldingene fra beboere er meget positive.

Uthberg gårdstjeneste og drift er vår vaktmester for enkle vedlikeholdsoppgaver i fellesarealene herunder bytte av lyspærer, sjekk av fellesarealer inne og på tak samt øvrig tilsyn i sameiet. Dette som et ledd i det kontinuerlig pågående arbeidet med å redusere driftskostnadene for sameierne. Beboere oppfordres til å sende inn saker vedr. fellesarealene til styrets epost konfektfabrikken3@gmail.com.

Styret har også assistert beboere ved blant annet feilutløste brannalarmer og heisstopp. For å ivareta behovet for å informere sameierne har styret opprettet to oppslagstavler, én i hver oppgang. Disse benyttes til kortere og raske meldinger, samt at beboerne kan benytte disse til oppslag om parkeringsplass for leie, etc. Det er ikke tillatt med oppslag av kommersiell art, med unntak av det styret med påskrift har godkjent at henges opp. Slike vil følgelig være godt merket at de er godkjent av styret. Beboere oppfordres til å fjerne oppslag som ikke hører hjemme her. Oppslag utenom oppslagstavlene er ikke tillatt. Det er også utarbeidet et sett ordensregler på bakgrunn av vedtak på årsmøtet. Reglene er koordinert med de øvrige sameiene så de harmonerer i hele Konfektfabrikken.

Lukk porter og dører

Vi ser dessverre at det gjentatte ganger har vært uvedkommende som har kommet seg inn i bygget med dertil innbrudd i postkasser. Styret jobber med å innhente tilbud på nye postkasser som vi håper vil være en bedre løsning enn vi har i dag. Kameraovervåking har også blitt tatt opp som et alternativ uten at styret besluttet å gå videre med det. Vi opplever at personer som gjør dette ikke bryr seg om de blir filmet eller ikke.

Lukk derfor alltid ytterdører, garasje- og boddører etter deg, da gjør vi det vanskelig for uvedkommende å ta seg inn i bygget. Ved inn- og utkjøring gjennom garasjeporten, vent de få sekundene det tar til porten går igjen før du kjører videre. Da kan ingen usett bryte fotocellen for å holde porten åpen lengre og ta seg inn denne veien etter at du har kjørt bort. Dette har hendt ved flere tilfeller, gjerne midt på dagen, når noen har kjørt videre uten å vente til porten lukker. Stopp derfor opp, også om det er bil bak deg, gjerne så langt frem at porten går ned bak dere begge før du kjører videre. Ved innkjøring, vent nede på rampen etter bakkesensoren som automatisk åpner porten. Fotocellen på porten innrettet slik at om den ikke får kontakt når porten er helt oppe, går det kun et par sekunder til porten begynner å gå ned igjen etter at den får kontakt igjen, altså at det er fri passasje. Kjører man derimot



gjennom før porten er helt oppe slik at fotocellen har vært brutt under oppkjøring og nå ikke er brutt i det porten er helt oppe, går det lengre tid før den begynner å kjøre ned igjen. Derfor; la porten gå helt opp før du kjører helt gjennom, så er ikke dette noe problem, og samtidig unngår man å risikere å skade listen nederst på porten ved at bilen kommer borti, og biltaket forblir ripefritt.

Avfall

Det er ikke tillatt å hensette avfall eller andre gjenstander i fellesarealer, hverken inne eller ute, og heller ikke ved avfallsstasjonene. Dette gjelder så vel kjellerbod og parkeringsarealer som korridorer og uteareal. Skal man ikke direkte til avfallsstasjonene lar man sitt avfall stå inne i egen leilighet og ikke ute til lukt og sjenanse for alle andre. Vi ber om at så mange som mulig bruker avfallsstasjonen i nordenden av nabobygget, her er det god plass til ditt avfall. Styret kan i henhold til ordensreglene i sameiet ilegge gebyr for rydding etter forsøpling og/eller pålegge opprydning. Kast ditt restavfall i godt lukkede poser av vanlig størrelse. Store, sorte/grå avfallssekker egner seg ikke i anlegget om de fylles mer enn 2/3, de setter seg fast i nedkastet og forårsaker forsøpling av uteområdet. Bruk dobbel knute og deponér posen i ett av innkastene for restavfall. Bruk de grønne kildesorteringsposene for matavfall og de blå for ren plastemballasje, se veiledning på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>. Posene fås gratis på alle dagligvareforretninger. Papp og rent papir deponeres i beholderen for dette. Større esker og pappgjenstander må stykkes opp og trykkes helt flate så de ikke setter seg fast i innkastet. Det er gratis for sameiet å levere papp og papir, styret oppfordrer derfor til at man er flink til å kildesortere, da det over tid vil medføre lavere renovasjonskostnader enn man ellers vil måtte påregne. For større gjenstander og spesialavfall er vi så heldige å ha et avfallsmottak nederst i Gøteborggata mellom Sofienbergparken og kirken. Her tar de imot det meste, helt gratis. Lever derfor avfall utenom det normale der så bidrar vi til et trivelig bomiljø for oss alle.

Andre forhold

Oppdager man unormal aktivitet eller skader på bygget og dets tekniske anlegg settes det stor pris på om styret blir orientert om dette på e-post: konfektfabrikken3@gmail.com Styret oppfordrer alle til å lese og sette seg inn i FDV informasjonen på USB minnepenn som fulgte med overleveringen av leiligheten. Her ligger informasjon om nær sagt alle forhold i din leilighet, fargekoder på maling, type materialer og vedlikeholdsinstruks. Styret kan kontaktes på e-post, konfektfabrikken3@gmail.com, men man driver ikke en døgnbemannet utrykningstjeneste for beboerservice. Konfektfabrikken 3 er et eierseksjonssameie, ikke et borettslag. Alle forhold internt i leilighetene er følgelig i utgangspunktet eiers ansvar. Vi leser innkommende e-post mer eller mindre umiddelbart, og beroende på innholdets art vil det variere noe hvor lang tid det tar før vi kan gi et fullt svar. Alle henvendelser blir tatt opp til vurdering.



Renhold, heis, ventilasjon, snørydding

Sameiet har Fortuna Renhold om renhold av sameiets fellesarealer. Vasking utføres hver fredag og man ber derfor om at alle matter og andre gjenstander på gulvet tas inn torsdag kveld for så å først settes ut igjen etter at vask er gjennomført fredag kveld. Dette gjelder også barnevogner og annet, absolutt alt som hviler på gulvflatene, fra list til list. Sameiet har avtale med Kone om periodisk service på heis. Kone er leverandør av heisene i bygget og man har inngått en delvis lovpålagt avtale med dem om service på disse, toveis nødkommunikasjon i heisstol og utrykning om personer sitter fast i denne. Slik oppfyller vi myndighetskrav til sikkerhet i heisanlegg og ivaretar samtidig også vår rett til kostnadsfri utbedring av fabrikkasjonsfeil i reklamasjonstiden på 5 år. Serviceavtalen omfatter også utbedring ved ordinær heisstans, der dette normal gjennomføres første virkedag etter stans ble meldt, med forbehold om at det ikke er nødvendig med deler som ikke finnes på lager. Det er styret som bestiller slik utbedring, ved heisstans bes man følgelig straks melde i fra til styret på e-post konfektfabrikken3@gmail.com. I nødstilfeller hvor stopp fører til at man blir sittende fast i heisen bruker man nødknappen i heisen til å kontakte Kone sin hjelpesentral direkte.

Sameiet har avtale med Inspecta om periodisk sikkerhetskontroll og godkjenning av heis. Tjenesten er lovpålagt. Kontroll ble utført i 2018 og er heisene er godkjent til 2020. Bremses har blitt byttet på heisen i oppgang 16 og hovedkort på heisen i oppgang 18.

Sameiet har sammen med de øvrige sameiene avtale med Bjørnar Støen Service ENK om rydding av snø på hovedgangveien fra gaten inn til inngangene, samt strøing. Avtalen følger Oslo kommune sin standard for snødybde og strøing. Avtalen er inngått i samarbeid med trinn 1, 2 og 4.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING 35704 med polisenummer 733719. 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 02333, 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, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Forsikringsselskapet kan også velge å gå til regress, det vil si at de krever erstatning fra leilighetseier eller den som har utført oppdrag eller arbeid for denne. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge 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. Alle leiligheter ble levert med pulverapparat. Dersom utstyret er defekt må det umiddelbart og uten ugrunnet opphold anskaffes nytt, og dette skal meldes til styret på e-post. Slokkeanretningen i leilighetene i Konfektfabrikken 3 er pulverapparat. Eiere og beboere instrueres om å etterse disse minst en gang årlig der det sjekkes at trykkmåleren viser grønt og apparatet snus opp ned til man hører at alt pulveret har falt ned i toppen. Dette skal høres ut som fin sand som renner, uten forklumpning. Prosedyren gjentas ved klumplyd. Oppnår man ikke lyden av fin sand som renner må apparatet skiftes ut.

Dersom brannmeldingsdetektor er defekt, meldes dette til styret. Styret har registrert at det er feilmeldinger fra enkelte multidetektorer i leiligheter og oppfordret til utbedring. Eiere av berørte leiligheter må rette opp i forholdet snarest. Ta kontakt med elektriker, gjerne Lefdal Installasjon AS som har installert anlegget. De kan kontaktes på www.lefdal.no eller telefon 02514. Branntavlene i hver oppgang er felles for hele brannvarslingsanlegget, som er felles for Konfektfabrikken 1-4. Om én eneste detektor i hele anlegget har en tilbakemelding til sentralen vil det blinke/lyse (tavlene har litt forskjellig brukergrensesnitt) for feil. Av denne grunn vil det nær sagt til enhver tid lyse i denne indikatoren på tavlene. Anlegget fungerer til tross for dette, det er testet ved flere anledninger der alarmen har gått. Dersom du ved en feil har utløst brannmelderen i leiligheten må du ikke forsøke å åpne eller ta denne ned. Anlegget er sentralstyrt fra felles sentral. Du har tre minutter på deg til å avbryte alarmen på panelet ved inngangsdøren (samme hvilket) før alarmen utløses i hele bygget og nabobygg. Gjør deg kjent med hvordan denne fungerer, det henger et oppslag med bruksanvisning ved siden av. I korte trekk: Sett inn nøkkel og vri om. Trykk på «stopp summer» og «stopp alarm». Trykk på «tilbakestill». Ta ut igjen nøkkelen. Send så en e-post til styret om tilfellet så de er klar over det og kan resette på brannsentralen i teknisk rom i kjelleren.

Nøkler

Nøkler til fellesareal, det vil si ytter-, bod- og garasjedører kan bestilles hos styret på e-post. Nøkler faktureres etter kostnad, p.t. er denne kr. 450,- pr. stk. Nøkler til leilighetsdører og postkasser er ikke en del av låssystemet, slike nøkler kopierer man selv. Hengelås til bod i kjeller besørger hver eier selv. Man er pålagt å bruke kraftig type lås for å hindre innbrudd til dine naboboder, disse koster som regel fra noe over kroner 300,- og oppover og har trange låsebøyler man ikke får tredd i f.eks. et kubein for å bryte opp. Selve låsebøylen må ha diameter på minst 8,5 millimeter og være herdet for å ikke lett kunne klippes eller files av. Ved behov for åpning av kjøreport til gaten sender man en e-post til styret i god tid i forveien, gjerne over en uke, og avtaler dette. Varelevering, herunder flytting, foregår fortrinnsvis gjennom garasjen.

Postkasser

Postkassestativene åpnes helt opp med egen postnøkkel av postbudet ved illegg av post, styret har ikke tilgang til denne. Styret ber om at det ikke legges post oppå posthyllene.



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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som faller på henholdsvis tjenesteyter og dugnadsansvarlig som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Adresse hos forretningsfører

Sjekk at du står oppført med riktig postadresse og e-postadresse hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS. Har de ikke riktig informasjon om deg risikerer du å gå glipp av viktig informasjon som sendes ut fra eierseksjonssameiet, herunder dette heftet. Styret har også en e-postliste der det sendes ut kort informasjon ved behov, mengden er svært begrenset så det ikke skal være belastende for noen. Styret oppfordrer alle til å sette seg opp på denne listen. Send en e-post til styret, konfektfabrikken3@gmail.com, om at du vil bli oppført her.

E-faktura og Avtalegiro

Eierseksjonsameiet tilbyr gjennom forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS, e-faktura og avtalegiro for innkreving av felleskostnadene. Dette er et kostnadsbesparende og miljørettet tiltak da man unngår å måtte printe og sende ut fakura per post. Styret oppfordrer derfor alle til å velge e-faktura neste gang man betaler faktura for felleskostnader i nettbanken. Da kommer faktura elektronisk rett i nettbanken og man kan godkjenne den for betaling der uten å måtte taste inn kontonummer, KID og beløp. For de som trenger fakturakopi kan dette tas ut rett fra nettbanken. Vei ger man i tillegg avtalegiro blir fakturaen betalt på forfallsdato uten at man trenger å foreta seg noe som helst. Da unngår man å risikere purregebyr og renter, enkelt for deg, enkelt for forretningsfører.