



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 920 734	2 820 468
Sum inntekter		3 920 734	2 820 468
Kostnader			
Lønnskostnad		521 287	475 550
Annen driftskostnad		4 362 994	2 948 058
Sum kostnader		4 884 281	3 423 608
Driftsresultat		-963 546	-603 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 081	644
Sum finansinntekter		7 081	644
Annen finanskostnad		46 838	
Sum finanskostnader		46 838	0
Netto finans		-39 757	644
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 003 304	-602 497
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 003 304	-602 497
Årsresultat		-1 003 304	-602 497
Totalresultat		-1 003 304	-602 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 003 304	-602 497
Sum overføringer og disponeringer		-1 003 304	-602 497



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			-2 822
Andre fordringer		123 832	47 872
Sum fordringer		123 832	45 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 805 012	652 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 805 012	652 455
Sum omløpsmidler		2 928 844	697 505
SUM EIENDELER		2 928 844	697 505

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 039 402	36 098
Sum opptjent egenkapital		-1 039 402	-36 098
Sum egenkapital		-1 039 402	-36 098
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 979 240	
Sum annen langsiktig gjeld		2 979 240	0
Sum langsiktig gjeld		2 979 240	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		955	
Leverandørgjeld		574 575	72 011
Skyldige offentlige avgifter		58 014	37 118
Annen kortsiktig gjeld		355 461	624 473
Sum kortsiktig gjeld		989 006	733 603
Sum gjeld		3 968 246	733 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 928 844	697 505



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 528310

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 920 734	2 820 468
Sum inntekter		3 920 734	2 820 468
Kostnader			
Lønnskostnad		521 287	475 550
Annen driftskostnad		4 362 994	2 948 058
Sum kostnader		4 884 281	3 423 608
Driftsresultat		-963 546	-603 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 081	644
Sum finansinntekter		7 081	644
Annen finanskostnad		46 838	
Sum finanskostnader		46 838	0
Netto finans		-39 757	644
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 003 304	-602 497
Årsresultat		-1 003 304	-602 497
Totalresultat		-1 003 304	-602 497
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 003 304	-602 497
Sum overføringer og disponeringer		-1 003 304	-602 497



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			-2 822
Andre fordringer		123 832	47 872
Sum fordringer		123 832	45 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 805 012	652 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 805 012	652 455
Sum omløpsmidler		2 928 844	697 505
SUM EIENDELER		2 928 844	697 505
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 039 402	36 098
Sum opptjent egenkapital		-1 039 402	-36 098



Sum egenkapital	-1 039 402	-36 098
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 979 240	
Sum annen langsiktig gjeld	2 979 240	0
Sum langsiktig gjeld	2 979 240	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	955	
Leverandørgjeld	574 575	72 011
Skyldige offentlige avgifter	58 014	37 118
Annen kortsiktig gjeld	355 461	624 473
Sum kortsiktig gjeld	989 006	733 603
Sum gjeld	3 968 246	733 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 928 844	697 505



Organisasjonsnr: 913 836 820
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	263250.00	275000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55448.00	50073.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26852.00	35639.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	345550.00	360712.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Gamle Margarinfabrikken Sameie

21. juni 2023

Selskapsnummer: 7428





Velkommen til årsmøte i Gamle Margarinfabrikken Sameie

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

Dato for årsmøtet:

21. juni 2023 kl. 18:00, Borggata 11 (Jesus is Lord Church).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av revisor
8. Vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner velges to eiere i forsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av sameiets egenkapital og innkreving av negativ egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7428 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130.000



Sak 7

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å bytte revisor for sameiet til BDO. Det er mange fordeler ved å velge et revisjonsselskap OBOS eiendomsforvaltning AS har avtaler med.

- Effektiv og trygg revisjon
- Spesialtilpassede rutiner og systemsamarbeid gir god samhandling
- Kort behandlingstid.
- Gunstige priser som en del av stordriftsfordelene.

Velger sameiet å bruke andre revisorer må styret selv ta kontakt med denne for å avtale hvordan revisjonen skal foregå, når den skal være ferdig, hvilke informasjonsbehov de har, hvordan opplysningene skal overleveres osv.

Prisnivået på nåværende revisor PwC og BDO er ganske likt, men nåværende revisor PwC har hatt rutine for å fakturere ekstra for "merarbeid" i tillegg til fast honorar i etterkant av revisjon. OBOS opplyser at de ikke opplever samme med BDO.

Styrets innstilling

Vi forventer at OBOS tar ansvar for å til enhver tid anbefale den beste løsning på revisor. Siden de anbefaler oss å bytte så stiller vi oss positive til det.

Forslag til vedtak

Som sameiets revisor velges BDO

Sak 8

Vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet må ha tilgang til rør og ventiler over himlingsplater i taket i bodområdet, og for å bytte lyspærer og eventuelt annet nødvendig arbeid knyttet til drift og vedlikehold.



Nøklene skal oppbevares i eget låssbart skap og administreres av styrets driftsansvarlig person og vaktmester. Det må opprettes eget tema på Vibbo med instruksjoner til beboere.

Forslag til tekst som innarbeides i vedtektene:

"Styret skal til enhver tid ha kopi av gjeldende nøkler eller kode til alle boder for å kunne utføre nødvendig drift og vedlikehold uten videre avtale. Seksjonseier plikter å sørge for at styret til enhver tid har riktig nøkkel eller tilgang til boden på andre måter."

Forslag til vedtak

Forslaget foreslås godkjent

Vedlegg

2. 7428 Gamle Margarinfabrikken.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret består pr. i dag av følgende medlemmer:

- Styret Leder: Trygve Sørvaag
- Styremedlem Anna Biermann*
- Styremedlem Bjørn Olaf Grevstad
- Styremedlem Espen Haviken*
- Styremedlem Rune Emberland Sandstad
- Varamedlem Helene Høigaard*
- Varamedlem Cecilie Solheim Sæberg*

*betyr at personen er på valg i 2023

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Koren

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Biermann



- Espen Haviken



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Sørvaag	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Anna Biermann*	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Bjørn Olaf Grevstad	Byveien 123
Styremedlem	Espen Haviken*	Jens Bjelkes Gate 61
Styremedlem	Rune Emberland Sandstad	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Helene Høigaard*	Jens Bjelkes Gate 61
Varamedlem	Cecilie Solheim Sæberg*	Jens Bjelkes Gate 61

*betyr at personen er på valg i 2023.

Generelle opplysninger om Gamle Margarinfabrikken Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner – hvorav 31 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. En av seksjonene utgjør et garasjeanlegg.

Gamle Margarinfabrikken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913836820, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresser:

Borggata 7 (seksjon 10, Kulturseksjonen)
Borggata 9 (seksjon 9, Garasjeseksjon)
Borggata 11 (seksjon 2, Jesus is Lord Church)
Jens Bjelkes gate 57 (seksjon 1, Joker-butikken)
Jens Bjelkes gate 59 ("Villaen")
Jens Bjelkes gate 61 (Hovedadresse sameiet og boliger + postadresse)

Gårds- og bruksnummer:
231 28

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

Gamle Margarinfabrikken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Alle viktige nyheter og meldinger fra styret publiseres her.

Styrets arbeid

Vi begynner nå å se slutten på en mer enn åtte år lang reklamasjonssak der det ble oppdaget en rekke feil og mangler på den ombygde fabrikkbygningen da den stod ferdig og ble overlevert som nybygg i 2014. Etter at det ble enighet om et forlik i Oslo tingrett 8. februar 2022, har det i løpet av sommeren og høsten blitt utført omfattende utbedringsarbeider på bygningsmassen. Innspurten av disse arbeidene pågår fortsatt.

Utbedringsarbeider utført i reklamasjonssaken i 2022:

- Omfattende utbedringer av murfasaden mot Borggata der all puss på nederste del ble fjernet helt inn til murstein, ødelagt stein erstattet og puss reetablert med ny pustende maling.
- Ny rekke med snøfangere montert på tak mot Borggata og nye beslag på takvinduer.
- Meget omfattende utbedringer av dekket på atrium for å stoppe lekkasjer til underliggende område. Alt trevirke, lamper og planter, møbler fjernet. Gammel membran og maling fjernet, pusset ned til mur, gamle fliser og sprekker i betong fjernet, tynt område gjenstøpt og styrket, sprekker fuktsikret, ny vanntett membran etablert med kulkiler (kanter). Plantekasser etc reetableres sommeren 2023.
- Svalganger på bygg 2 stabilisert med støttebjelker. Sprekker og lekkasjer i vegg ved svalganger 4. etg utbedret.
- Gammel mur i tak og vegger i bodene slått ned, pusset med kalk og malt med ny pustende maling. Elektriske installasjoner ettergått.
- Gammel mur på vegger i kirka slått ned, pusset med kalk og malt på ny med pustende maling.
- Fuktskadde vegger i heishus byttet ut og bedre avrenning av vann er etablert.
- Pusskader innvendig i garasje utbedret.
- Pusskader på vegg mot danseskole i atrium og andre steder utbedret.
- Alle utelamper og kurser ettergått og fuktsikret.

Andre utbedringsarbeider som sameiet har utført i 2022:

- Rens av ventilasjon og avløp i alle leiligheter.
- Ny loftstige til ventilasjonsrom fra bodområde.
- Utbedring av lekkasjer i takvindu og 10-årsservice alle takvinduer.
- Vanningssystem etablert under det nye dekket på atrium.
- Montert større regnskjerm på heishus i 4. etg.
- Brannsikring og bygggestans ved varelevering Joker.
- Andre prosjekter som er igangsatt og ferdigstilles våren 2023:
 - Ny port og gjerde.
 - Sluk og drenering varemottak Joker.
 - Brostein inngangsparti og gjenstøping rundt Villa for å hindre rotter.
 - Vanntilførsel for vanning under bakken.
- I tillegg har Oslo kommune etablert ny miljøgate i Jens Bjelkes gate. Sameiet har hatt flere møter med kommunen for å sikre drenering i inngangsparti og ved ferdigstilling fått fjernet benk utenfor Joker etter en rekke møter med politi og kommunen.



Planlagte arbeider i 2023

Reklamasjonssaken:

- Fuging og utbedringer på den gamle industripipen.
- Puss og maling av inngangsparti og vegg ved sykkelparkering
- Utbedre tak i vaktmesterboden.
- Ny membran i trapp ved garasje.
- Tredekke og blomsterkasser på atrium.

Andre planlagte arbeider i 2023:

- Ombygging og rottesikring av søppelskur.
- Ny «takterrasse» på vinkelområdet på atrium.
- Vedlikehold av fjernvarme-anlegg.
- Diverse takteking.
- Elbil-lading i garasjen.
- Vanningsanlegg uteområde.
- Beplantning og pottes inngangsparti.
- Puss og maling + beslag på trappevange i hovedtrapp.
- Gangsti i stein over den lille plenen på gårdsplassen.
- I tillegg utføres omfattende gravearbeider i bakgården på gangvei ved inngang til garasjen. Arbeidet utføres av seksjon 10 (kultur) for å stoppe vannlekkasje inn i kjeller.

Økonomi

Den generelle prisveksten påvirker i høyeste grad også sameiets felles økonomi. Ett eksempel er at kostnader til strøm og fjernvarme er mer enn tredoblet på bare to år. I 2020 var de samlede kostnadene på 415 000 kroner. I 2022 passerte den samme utgiftsposten 1,5 millioner kroner – en kostnadsøkning på 267%.

Lån

Sameiet besluttet i 2021 å ta opp lån for å finansiere reklamasjonssaken og diverse utbedringsprosjekter. Første del av lånet, kroner 3 millioner, ble utbetalt i 2022. Det ble i 2022 brukt ca 1,2 millioner av lånerammen til å dekke ekstraordinære kostnader. Hovedbolken av ekstraordinære kostnader kommer i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Vesentlige avvik

Regnskapsførte driftsinntekter er høyere enn budsjettert og dette skyldes utbetaling fra rettsforlik med kroner 525 000,- og kapitalinnkreving som oppgjør av felleskostnader for 2021 med kroner 419 147,-

Økte kostnader skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på kroner 1 686 892,- (konsulentkostnader knyttet til reklamasjonssaken og vedlikehold av bygget) som finansieres av lån og utbetaling fra forlik.

I tillegg har vi sett en enorm kostnadsøkning i fjernvarme og strøm som gjør at disse postene er nær doblet i forhold til det som er budsjettert og krevd inn akonto.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 003 304,- og foreslås ført mot egenkapital og dekket som beskrevet under. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ordinær drift:	
Ordinære driftskostnader	3 197 389
Ordinære driftsinntekter	2 956 692
Resultat ordinær drift	-240 697

Underskuddet føres mot egenkapital per avdeling og dekkes inn ved innkreving av negativ balanse.

Ekstraordinære kostnader	1 686 891
Dekkes slik:	
Utbetaling forlik reklamasjonssaken	-525 000
Lån	-1 161 892

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var 1 939 838.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 238 400 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gamle Margarinfabrikken Sameie.

Planlagte prosjekter utover ordinær drift og vedlikehold

I tillegg til det ordinære budsjettet er det i 2023 lagt opp til en rekke prosjekter som vil bli finansiert av lån tatt opp i OBOS-banken. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av fjernvarmeanlegget, ferdigstilling av ny port, ny «takterrasse på hooken» med mere som beskrevet tidligere under posten styrets arbeid.

Lån

Gamle Margarinfabrikken Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023. Budsjettet er basert på den allerede iverksatte økningen av felleskostnadene fra 01.01.2023. Da ble den delen av felleskostnadene som gjelder akonto-innkrevinger av fjernvarme da økt med 69%. Vann/avløp ble økt med 5 prosent og de øvrige felleskostnadene ble justert med 3 prosent. Dersom fjernvarmekostnadene fortsetter å stige, kan innkrevningen bli justert ytterligere i løpet av året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamle Margarinfabrikken Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7428 Årsrapport 2022.pdf



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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 08. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 836 820, KUNDENR. 7428

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 956 692	2 722 548	2 723 000	2 956 000
Andre inntekter	3	964 042	97 920	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 920 734	2 820 468	2 723 000	2 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-391 287	-345 550	-395 000	-416 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 965	-5 000	-6 120
Forretningsførerhonorar		-89 063	-86 550	-84 200	-93 515
Konsulenthonorar	7	-1 005 475	-1 048 799	-25 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-834 676	-184 348	-253 000	-238 400
Forsikringer		-112 331	-93 990	-90 000	-121 107
Kommunale avgifter	9	-293 308	-227 940	-271 000	-287 711
Energi/fyring	10	-1 526 122	-945 685	-810 000	-1 367 795
TV-anlegg/bredbånd		-158 344	-150 283	-152 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-336 300	-204 498	-276 250	-365 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 884 281	-3 423 608	-2 491 450	-3 415 848
DRIFTSRESULTAT		-963 546	-603 140	231 550	-459 848
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 081	644	0	0
Finanskostnader	13	-46 838	0	0	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 757	644	0	-420 000
ÅRSRESULTAT		-1 003 304	-602 497	231 550	-879 848
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-566 399		
Udekket tap		-1 003 304	-36 098		



GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 836 820, KUNDENR. 7428

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		80 241	4 471
Kundefordringer		0	-2 823
Forskuddsbetalte kostnader		43 591	40 693
Andre kortsiktige fordringer		0	2 708
Driftskonto OBOS-banken		2 792 661	652 455
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 351	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 928 844	697 505
SUM EIENDELER		2 928 844	697 505
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 039 402	-36 098
SUM EGENKAPITAL		-1 039 402	-36 098
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 979 240	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 979 240	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 167	19 588
Leverandørgjeld		574 575	72 011
Skyldige offentlige avgifter	16	58 014	37 118
Påløpte renter		955	0
Annen kortsiktig gjeld	17	327 294	604 885
SUM KORTSIKTIG GJELD		989 006	733 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 928 844	697 505
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Innkrevning og kostnad per avdeling 2022

INNKREVING PER AVDELING

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKK (næring 1)	Avdeling 3 FORSAMLING (næring 2)	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	
DRIFTSINNTEKTER						
Felleskostnader drift	kr 945 744	kr 116 292	kr 156 408	kr 120 612	kr 249 168	kr 1 588 224
Felleskostnader admin (kr per seksjon)	kr 239 196	kr 7 716	kr 7 716	kr 7 524	kr 7 716	kr 269 868
Fjernvarme akonto	kr 316 524	kr -	kr 41 244	kr -	kr 386 244	kr 744 012
Vann/avløp akonto	kr 139 740	kr -	kr -	kr -	kr 62 508	kr 202 248
TV/Bredbånd	kr 152 148	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 152 148
Eiendomsinntekt	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 192	kr 192
SUM DRIFTSINNTEKTER	kr 1 793 382	kr 124 008	kr 205 368	kr 128 136	kr 705 828	kr 2 956 692

	BOLIG	NÆRING I butikk	NÆRING II kirke	PARKERING	KULTUR	ANNET	Sum
EKSTRAORDINÆRE INNKREVINGER 2022							
Oppgjør felleskostnader 2021 (kapitalinnkreving)	kr 65 672	kr 32 637	kr 25 549	kr -	kr 295 261		kr 419 119
Viderefakturer					kr 17 363		kr 17 363
Garasjeåpner/høklær	kr 1 500			kr 950			kr 2 450
Sum ekstraordinære innkrevinger	kr 1 500	kr 32 637	kr 25 549	kr 950	kr 312 624		
ANDRE INNTEKTER 2022							
Reklamasjonssak					kr 525 000		kr 525 000
Administrasjonskostnader					kr 83		kr 83
SUM EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER							kr 964 015

Resultatregnskap 2022

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Innbetaling felleskostnader	kr 1 184 940	kr 124 008	kr 164 124	kr 128 136	kr 256 884	kr 1 858 092
Regnskapsførte felleskostnader	-kr 925 244	-kr 84 657	-kr 117 701	-kr 128 030	-kr 200 760	-kr 1 456 392
Differanse	kr 259 696	kr 39 351	kr 46 423	kr 106	kr 56 124	kr 401 700
Akonto fjernvarme	kr 316 524	kr -	kr 41 244	kr -	kr 386 244	kr 744 012
Sum kost fjernvarme	-kr 507 794	kr -	-kr 55 165	kr -	-kr 864 081	-kr 1 427 040
Differanse	-kr 191 270	kr -	-kr 13 921	kr -	-kr 477 837	-kr 683 028
Akonto vann og avløp	kr 139 740	kr -	kr -	kr -	kr 62 508	kr 202 248
Sum kost vann/avløp	-kr 125 036	kr -	kr -	kr -	-kr 97 367	-kr 222 403
Differanse	kr 14 704	kr -	kr -	kr -	-kr 34 859	-kr 20 155
Innbetaling tv/bredbånd	kr 152 148	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 152 148
Regnskapsførte kost tv/bredbånd	-kr 158 344	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 158 344
Differanse	-kr 6 196	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 6 196
Differanse felleskost	kr 259 696	kr 39 351	kr 46 423	kr 106	kr 56 124	kr 401 700
Differanse fjernvarme	-kr 191 270	kr -	-kr 13 921	kr -	-kr 477 837	-kr 683 028
Differanse vann/avløp	kr 14 704	kr -	kr -	kr -	-kr 34 859	-kr 20 155
Differanse tv/bredbånd	-kr 6 196	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 6 196
Sum differanse	kr 76 934	kr 39 351	kr 32 502	kr 106	-kr 456 572	-kr 307 679

Balanse og egenkapital per 31.12.2022

	Avdeling 1 BOLIG	Avdeling 2 BUTIKKEN Næring 1	Avdeling 3 FORSAMLING Næring 2	Avdeling 4 PARKERING	Avdeling 5 KULTUR	Sum
Egenkapital per 31.12.2021	-kr 65 672	-kr 32 637	-kr 25 549	kr 41 214	-kr 295 261	-kr 377 905
Ordinære innkrevinger 2022	kr 1 793 352	kr 124 008	kr 205 368	kr 128 136	kr 705 828	kr 2 956 692
Kostnader 2022	-kr 1 716 418	-kr 84 657	-kr 172 866	-kr 128 030	-kr 1 162 208	-kr 3 264 179
Ekstraordinære innkrevinger 2022	kr 65 672	kr 32 637	kr 25 549	kr -	kr 295 261	kr 419 119
Egenkapital per 31.12.2022	kr 76 934	kr 39 351	kr 32 502	kr 41 320	-kr 456 380	-kr 266 273



Oslo, 06.06.2023

Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Trygve Sørvaag /s/

Rune Emberland Sandstad /s/

Espen Haviken /s/

Anna Biermann /s/

Bjørn Olaf Grevstad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader drift	1 588 224
Felleskostnader admin	269 868
Vann/avløp akonto	202 248
Fjernvarme akonto	744 012
TV/bredbånd	152 148
Eiendomsskatt	192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 956 692

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Administrasjonskostnader	83
Utbetaling forlik reklamasjonssaken UTB	525 000



Oppgjør felleskostnader 2021 (kapitalinnkreving)	419 147
Nøkler	1 500
Portåpner	950
Viderefakturerte fakturaer	17 363
SUM ANDRE INNTEKTER	964 042

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-297 000
Påløpte feriepenger	-30 294
Arbeidsgiveravgift	-63 993
SUM PERSONALKOSTNADER	-391 287

Under forutsetning av årsmøtets godkjenning, har styret vedtatt at det skal kjøpes tjenester fra styreleder i forbindelse med prosjektarbeid.

Basert på tid medgått er lønnen beregnet til kr 297 000 for regnskapsåret 2022.

Styreleder deltok ikke under behandling av saken

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 291, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand Advokatfirmaet Lund & Co (ekstraordinær kostnad)	-507 384
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 072
AS Bygganalyse (ekstraordinær kostnad)	-308 938
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS (ekstraordinær kostnad)	-14 513
Et godt råd AS (ekstraordinær kostnad)	-6 563
Hille Melbye Arkitekter AS (ekstraordinær kostnad)	-2 921
Jonas Gunerius Larsen Arkitektkontor AS (ekstraordinær kostnad)	-42 500
Norsk Energi (ekstraordinær kostnad)	-39 948
Svendby Bygg Consult AS (ekstraordinær kostnad)	-51 537
SUM KONSULENTHONORAR	-1 005 475

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (hvorav kr 569 198,59 utgjør ekstraordinære kostnader)	-600 265
Drift/vedlikehold VVS	-44 989



Drift/vedlikehold elektro	-61 747
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 614
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 878
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 786
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 434
Kostnader dugnader	-1 848
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-834 676

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-378
Vann- og avløpsavgift	-238 873
Renovasjonsavgift	-54 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 308

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 971
Strøm oljefyr el.bereder	-14 326
Fjernvarme	-1 438 824
SUM ENERGI / FYRING	-1 526 122

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 880
Lyspærer og sikringer	-564
Vaktmestertjenester	-150 000
Vakthold (ekstraordinær kostnad)	-123 176
Renhold ved firmaer	-3 726
Andre fremmede tjenester	-25 294
Kontor- og datarekvisita	-849
Trykksaker	-9 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 291
Andre kontorkostnader	-8 836
Porto	-185
Gaver	-1 149
Bank- og kortgebyr	-3 011
Velferdskostnader	-589
Konstaterte tap	-2 708
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-336 300

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 630
SUM FINANSINTEKTER	7 081

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 767
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-46 838

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	20 760
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 979 240

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-12 351
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 663
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 014

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger avsatt	-30 294
Avsatt lønn	-297 000
Fakturagebyr	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-327 294

OVERSIKT EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER



Dette er lånefinansierte kostnader utover ordinær drift for regnskapsåret 2022. Disse finansieres fra utbetaling fra forliket i reklamasjonssaken (kr 525 000) og resten dekkes av lån (kr 1 161 892)

Baastad mekaniske verksted (1/3 forskudd port)	438 488
Berg Byggservice AS (takvinduer)	9 613
Berg Byggservice AS (takvinduer)	90 613
Oslo Entreprenør (div bygging)	30 485
Advokatfirmaet Lund & Co	507 384
AS Bygganalyse	308 938
Hille Melbye arkitekter	2 921
Jonas Gunerius arkitekter	42 500
Norsk Energi	60 162
Dr Tech K Apeland	14 513
Svendby bygg consult	51 537
Et godt råd AS	6 563
Metro Garda vakthold	123 176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	1 686 892



Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret og beboere

Epost til styret: styret@gamlemargarinfabrikken.no

Hjemmeside: www.gamlemargarinfabrikken.no

For kommunikasjon beboere imellom har vi opprettet facebook-gruppen www.facebook.com/groups/gamlemargarinfabrikken/

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til sameiets drifts- og vedlikeholdsplan. Feil og mangler kan meldes på epost til: drift@gamlemargarinfabrikken.no

Solskjerming

For å sikre ensformig utforming og ivareta byggets arkitektur har styret lagt rammer for hvilke farger og produkter som kan monteres. Dette gjelder markiser på balkonger og såkalte "screens" på andre vinduer mot svalgangen. Styret har inngått avtale med selskapet Marksisemannen.no som håndterer alle bestillinger i henhold til de begrensninger som er lagt.

Nøkler/skilt

Nøkler og garasjeportåpnere kan kjøpes/bestilles hos vår forretningsfører OBOS. Send skriftlig bestilling (kun seksjonseiere) til oef@obos.no. Firmaer, avisbud og andre som trenger tilgang til sameiet skal gå via styret som bestiller nøkler hos OBOS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 821111. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



VEDTEKTER

FOR

GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

fastsatt ved seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997

Endret i ekstraordinært sameiermøte 29.10.2014 og ordinært årsmøte 02.06.2022

1. SAMEIET

Gamle Margarinfabrikken Sameie ("**Sameiet**") er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr 231 bnr 28 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg ("**Eiendommen**").

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (i fellesskap "**Seksjonene**") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (**bilag 1**), med situasjonsplan (vedlegg 1) og plantegninger (vedlegg 2-11) iht. Plan- og bygningsetatens stemplede sidenummerering.

Følgende definisjoner benyttes i det følgende:

Definisjon	Seksjon nr.	Adresse	Bruksformål
Boligseksjonene	3-8, 11-35	Jens Bjelkes gate 59, 61	Bolig
Næringsseksjon I	1	Jens Bjelkes gate 57	Forretning
Næringsseksjon II	2	Borggata 11	Forsamling
Garasjeseksjonen	9	Borggata 9	Parkering
Kulturseksjonen	10	Borggata 7-9	Kultur/undervisning/ forretning/bevertning

Næringsseksjon I og II er i fellesskap omtalt som "**Næringsseksjonene**".

1.1 Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel.

Balkonger/terrasser omfattes av hoveddelen til de Boligseksjoner de hører til.

For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal, med unntak av balkonger/terrasser.

1.2 Næringsseksjonene

Næringsseksjon I og Næringsseksjon II omfatter hver en bruksenhet som hoveddel.

Næringsseksjonene har ingen tilleggsdeler.

For Næringsseksjon I og II er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal.

1.3 Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen omfatter en bruksenhet med hoveddel og tilleggsdel (angitt med "TB9") som til sammen består av samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget.



For Garasjeseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens og tilleggsdelens samlede bruksareal.

1.4 Kulturseksjonen

Kulturseksjonen omfatter en bruksenhet med hoveddel og tilleggsdeler i bygning (angitt med "TB10").

For Kulturseksjonen er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens og tilleggsdelens samlede bruksareal.

Kulturseksjonen skal i forhold til rådighet/beslutningsmyndighet, drifts-/vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar mv. størst mulig utstrekning, dog med de begrensninger som følger av disse vedtektene, anses som en separat enhet adskilt fra Sameiet for øvrig, dvs. som om Kulturseksjonens bygningssmasse hadde ligget på en egen eiendom (matrikkelenhet med eget bnr).

1.5 Fellesarealene

Alle deler av Eiendommen som etter bilag 1 ikke omfattes av Seksjonene, er fellesarealer (dvs. alt innvendig og utvendig areal som ikke er skravert og/eller angitt som "Felles" i bilag 1 (vedlegg 1-11). Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, alle bygningskropper med vegger, tak, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, takterrasser sittegrupper mv. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene, elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap og ventilasjonsrør fram til avgreningspunktet til de enkelte Seksjonene, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov. Alle fellesarealer og -anlegg som nevnt i dette punkt er i fellesskap omtalt som "Fellesarealene".

2. RETT TIL BRUK

2.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin Seksjon. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i pkt. 1 og i følge seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2). Tilsvarende gjelder de øvrige Seksjonene.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for Eiendommen.

2.1.1 Særlig om bruken av Næringsseksjonene og Kulturseksjonen

Begrensninger i bruken av Næringsseksjonene og Kulturseksjonen, herunder endring av den virksomhet som drives i disse seksjonene, krever tilslutning fra de seksjoner det gjelder.

2.1.2 Særlig om bruken mv. av Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen er organisert som et eget tingsrettslig sameie med like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i seksjonen og hvor det til hver sameieandel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt nummerert garasjeplass.



Sameiet har fortrinnsrett til å leie garasjeplasser i Garasjeseksjonen som eies eller på annen måte disponeres over av andre enn eier av Seksjon i Sameiet.

Fram til garasjeeierne eventuelt organiserer seg som et eget sameie og vedtar egne vedtekter, overtar styret i Gamle margarinfabrikken sameie ansvar for å forvalte garasjelegget, herunder ta seg av drift, innkreving av felleskostnader, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjelegget, inklusive port, innkjørsel og adkomstarealer.

2.2 Fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig atkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.1 Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av innvendig Fellesareal som illustrert i bilag 1, vedlegg 3, 5, 7, 9 og 10, begrenset til den del av bygningen som omfatter Boligseksjonene og med unntak av det som følger av pkt. 2.2.2.

2.2.2 Enerett til bruk av boder for Boligseksjonene

Til hver Boligseksjon hører eksklusiv bruksrett til én nummerert bod i Fellesareal i 1. etasje som illustrert i bilag 1 (vedlegg 3). Bruksretten til boden er tilbehør til den Boligseksjon boden hører til (realservitutt) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at Boligseksjonen følger med.

Første gangs fordeling av boder til Boligseksjonene foretas av utbygger (Borggaten 7 AS). Eventuell senere omfordeling foretas av Sameiets styre. Forretningsfører oppbevarer liste over bodfordelingen til enhver tid. Det skal ikke svares vederlag for eneretten til bruk av boden.

2.2.3 Enerett til bruk av Fellesareal for Kulturseksjonen

Kulturseksjonen har enerett til bruk av Fellesareal som illustrert i bilag 1, vedlegg 4, 6, 8 og 10, begrenset til den del av bygningen som omfatter Kulturseksjonen.

Kulturseksjonen har enerett til bruk av 2 stk. utvendige biloppstillingsplasser som illustrert i vedlagte situasjonsplan (**bilag 2**) (omtrentlig plassering), samt nødvendig adkomst frem til disse.

2.2.4 Enerett til bruk av Fellesareal for Garasjeseksjonen

Garasjeseksjonen har enerett til bruk av alt Fellesareal i garasjelegget som illustrert i bilag 1 (vedlegg 4), herunder nedkjøring til garasjelegget. De øvrige Seksjonene i Sameiet har likevel rett til nødvendig atkomst gjennom garasjelegget, herunder til areal for sykkel-parkering mv.

2.2.5 Enerett til bruk av transformatorstasjon for netteier

Netteier har enerett til bruk av transformatorstasjon som illustrert i bilag 1, vedlegg 1. Transformatorstasjonen betjener bl.a. Eiendommen og skal disponeres av netteier ved bortleie eller salg fra utbygger. Sameiet kan ikke motsette seg eller fastsette begrensninger for bruken av transformatorstasjonen uten netteiers samtykke.



3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonen

Hver enkelt Seksjonseier har en vedlikeholdsplikt for sin egen Seksjon. Det betyr at den enkelte seksjonseier skal holde sin Seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. De samme gjelder den boden den enkelte Boligseksjon har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2).

Den innvendige vedlikeholdsplikten for alle Seksjoner omfatter bl.a. innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreningspunktet inn til fellesanlegg, vannklosetter og kraner, elektriske kontakter og brytere, samt ledninger til og med Seksjonens sikringsboks. For Boligseksjonen omfatter den innvendige vedlikeholdsplikten også innvendige flater på balkong/terrasse, vinduer innvendig og ventilasjonsanlegg og rør fram til felles tilknytningspunkt.

Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) omfatter bl.a. snørydding/strøing, plenklipping/planting, renhold/renovasjon og andre arealer, anlegg og installasjoner som tilhører Seksjonen.

3.2 Fellesarealene

Eiendommens fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like.

Med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesareal og hele bygningskroppen utvendig, inkludert utvendige tak, fasader, balkonger/terrasser, dører, vinduer, trapper, svalganger, gammel industripipe etc.

Med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, er Seksjonene i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av Eiendommens fellesanlegg, inkludert brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg, fjernvarme, varmt og kaldt vann, avløp etc.

Det påhviler styret å besørge vedlikehold av Fellesarealer, bygningskroppen og fellesanlegg.

3.2.1 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Næringsseksjonene

Det påhviler Næringsseksjon I alene å besørge vedlikehold av Næringsseksjon I sine dører, inngangsparti og porter. Det samme gjelder eventuelle installasjoner som etter sin art kun tjener Næringsseksjon I sitt behov.

Det påhviler Næringsseksjon II alene å besørge vedlikehold av Næringsseksjon II sine dører og inngangsparti. Det samme gjelder eventuelle installasjoner som etter sin art kun tjener Næringsseksjon II sitt behov.

3.2.2 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Kulturseksjonen

Det påhviler Kulturseksjonen alene å besørge vedlikehold av de Fellesarealer som Kulturseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3), samt hele bygningskroppen, inkludert utvendige tak og fasader med dører, vinduer, balkonger, fjerning av tagging m.m. på den delen av bygningen som omfatter Kulturseksjonen (Bygg 3). Det samme gjelder alle Fellesarealer som etter sin art kun tjener Kulturseksjonens behov.

Det påhviler Kulturseksjonen alene å besørge vedlikehold av de utvendige Fellesarealer som er illustrert med grønn skravur i bilag 2.

3.2.3 Eksklusivt vedlikeholdsansvar for Garasjeseksjonen

Det påhviler Garasjeseksjonen alene å besørge vedlikehold av Fellesarealer som nevnt i pkt. 2.2.4,



samt Garasjeseksjonens fasader med dører og porter. Det samme gjelder Fellesarealer som etter sin art kun tjener Garasjeseksjonens behov.

3.2.4 Felles vedlikeholdsansvar

Det påhviler Seksjonene i fellesskap å besørge vedlikehold av alle Fellesarealer som ikke er omfattet av pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3 eller som etter sin art skal tjene Sameiets/Eiendommens felles behov.

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt omfatter også (i) den vernede industripipen på Eiendommen med tilhørende anlegg, (ii) fjerning av tagging ol. på fasader (uansett hvilke Seksjoners fasader dette måtte gjelde), samt (iii) vedlikehold av transformatorstasjonen (jf. pkt. 2.2.5) i den grad slikt vedlikehold ikke besørges av netteier.

3.2.5 Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Seksjonene kan overlate sine vedlikeholdsplikter etter de foregående punkter til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av årsmøtet, jf. pkt. 12.3.

Styret skal til enhver tid ha kopi av gjeldende nøkler eller kode til alle boder for å kunne utføre nødvendig drift og vedlikehold uten videre avtale. Seksjonseier plikter å sørge for at styret til enhver tid har riktig nøkkel eller tilgang til boden på andre måter.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over Seksjonen.

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23, kan ingen erverve mer enn to Boligseksjoner.

Ved salg av Seksjon plikter seksjonseieren som selger å fremlegge vedtektene, sameiets trivselsregler samt eventuelle andre bestemmelser som seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor:

- i. Kostnader knyttet til Eiendommens fellesarealer fordeles i henhold til bruksrett som beskrevet i vedtektenes vedlegg og deretter i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.
- ii. Kostnader knyttet til bygningskroppen fordeles i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.



- iii. Kostnader knyttet til Eiendommens fellesanlegg fordeles i henhold til faktisk bruk og deretter i henhold til innbyrdes eierbrøk med de unntak som omtalt i pkt. 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3.

5.1.1 Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Næringsseksjonene som nevnt i pkt. 3.2.1 dekkes av Næringsseksjonene alene.

5.1.2 Felleskostnader som skal dekkes av Kulturseksjonen

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Kulturseksjonen som nevnt i pkt. 3.2.2 dekkes av Kulturseksjonen alene.

5.1.3 Felleskostnader som skal dekkes av Garasjeseksjonen

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeseksjonen som beskrevet i pkt. 3.2.3 dekkes av Garasjeseksjonen alene.

5.1.4 Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet dekkes av Seksjonene i fellesskap med en lik del på hver seksjon.

Kostnadene til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet, dekkes av Seksjonene i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnadene etter dette pkt. 5.1.4 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv (f eks vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

5.1.5 Kostnader som skal fordeles etter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 5.1 gjelder ikke for kostnader:

- (i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling, og
- (ii) Kostnader til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene (f eks alle Boligseksjonene) kan måles.

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.

5.1.6 Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av forretningsfører til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves av forretningsfører. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Plikten til å betale felleskostnader inntre ved den enkelte seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon.

A konto forskudd kan ikke kreves for mer enn 1 år av gangen. Hvorvidt et eventuelt overskudd skal utbetales til seksjonseierne eller overføres i ny regning, beslutes av forretningsfører for den enkelte periode.

For så vidt gjelder kostnadene til fjernvarme, innbetaler Næringsseksjonene og Kultur-seksjonen et



a konto forskudd for inntil 6 måneder av gangen, med avregning og eventuelt restoppgjør årlig.

En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av pkt. 5.1 - 5.1.5 har krav på å få dekket det overskytende.

5.1.7 Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonene etter deres respektive innbyrdes sameiebrøker.

6. HEFTELSESFORM

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

7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 5.

8. PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 9. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve Seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at Seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan Seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4- 18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 (1) første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt.

9. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av Seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt. 8 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

10. BESLUTNINGSMYNDIGHET



10.1 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 11.5.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet i samsvar med pkt. 11.5 for vedtak om:

- (i) ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bygg og/eller tomt) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (ii) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (iii) salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen (bygg og/eller tomt), herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap. Dette medfører likevel ingen begrensning i seksjonseierens rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 4,
- (iv) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- (v) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- (vi) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 ,
- (vii) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- (viii) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser

10.3 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av pkt. 10.1 eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.4 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter pkt. 12.6 representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning. De øvrige Seksjonene kan ikke treffe beslutning som vil kunne medføre begrensninger i utvikling og drift av Næringsseksjonene som beskrevet i pkt. 2.1.1.

11. ÅRSMØTE

11.1 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 11.5 under. For Boligseksjonene har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av Boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.



En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene i samsvar med pkt. 11.5, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.2 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. 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 seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 11.1 fjerde ledd.

11.3 Hvilke saker årsmøtet kan og skal behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- (i) behandle styrets årsberetning,
- (ii) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- (iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 11.2 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

11.4 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for



seksjonseierne.

11.5 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- (i) saker som kun angår Boligseksjonene eller Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Boligseksjonene alene. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av Boligseksjonene gir én stemme,
- (ii) saker som kun angår Garasjeseksjonen eller Fellesarealer som Garasjeseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Garasjeseksjonen alene;
- (iii) saker som kun angår Næringsseksjon I eller Fellesarealer som Næringsseksjon I har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjon I alene. Boligseksjonene og Næringsseksjon II har likevel stemmerett i saker som gjelder fasaden til Næringsseksjon I. Flertallet regnes i så fall etter innbyrdes sameiebrøk;
- (iv) saker som kun angår Næringsseksjon II eller Fellesarealer som Næringsseksjon II har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Næringsseksjon II alene. Boligseksjonene og Næringsseksjon I har likevel stemmerett i saker som gjelder fasaden til Næringsseksjon II. Flertallet regnes i så fall etter innbyrdes sameiebrøk.
- (v) saker som kun angår Kulturseksjonen eller Fellesarealer som Kulturseksjonen har enerett til å bruke og/eller har vedlikeholdsansvaret for, avgjøres av Kulturseksjonen alene.
- (vi) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle Seksjonene i fellesskap. Flertall regnes etter sameiebrøk i tråd med bestemmelsene i pkt. 1.4.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter pkt. 8 og 9.

12. STYRE OG FORRETNINGSFØRER

12.1 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til syv medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem.

Med unntak av Boligseksjonene, kan også juridiske personer være styremedlemmer. Dette kan likevel bare skje ved at velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

12.2 Styremøter



Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets oppgaver

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med pkt. 10.3 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

12.4 Forretningsfører

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12.5 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

12.6 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for seksjonseierne, dersom seksjonseierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.



13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

13.2 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

14. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen, eventuelt særskilt forsikring for enkelte Seksjoner alene eller i fellesskap. Styret kan overlate til Næringsseksjonene og Kulturseksjonen å tegne egne forsikringer.

Ved skade på Seksjon som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen.

Ved utvendig skade eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen dersom Seksjonene ikke har tegnet særskilt forsikring i samsvar med bestemmelsene over.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er tinglyst.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

* * *



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.06.23

Selskapsnummer: 7428 **Selskapsnavn:** Gamle Margarinfabrikken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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