



Til seksjonseierne i Sameiet Brødfabrikken – 2019



Velkommen til årsmøte, mandag 13.05.2019 kl. 18:00 på Frydenberg skole.

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 Sameiet Brødfabrikken 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.

Se siste side.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Brødfabrikken
avholdes mandag 13.05.2019 kl. 18:00 på Frydenberg skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og 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) Fullmakt til styret for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie.
- B) Sak om håndløpere
- C) Sak om bom i sameiet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlemmer for hhv. 1 eller 2 år.
- B) Valg av varamedlemmer for 1 år.
- C) Valg av valgkomité for 1 år.

Oslo, 25.04.2019

Styret i Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang/s/

Nadette Narum/s/
Liv Kleven/s/

Bassam Abed Poles Asmaro /s/
Cathrine Pladsen/s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

Innhold

Innkalling til årsmøte	2
INNHOLDSFORTEGNELSE	3
ÅRSRAPPORT FOR 2018	4
STYRETS ARBEID	5
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018.....	9
KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019.....	9
REVISJONSBERETNING	11
RESULTATREGNSKAP	12
BALANSE.....	14
NOTER.....	15
Resultatregnskap Brødfabrikken Garasjesameie:	19
GODTGJØRELSE TIL STYRET	19
INNKOMNE FORSLAG	21
<u>A)</u> Fullmakt til styret for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie	21
<u>B)</u> Håndløperne på balkong og terrasser.	21
<u>C)</u> BOM i sameiet.....	22
VALG av tillitsvalgte	23
ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT	24
Registreringsblankett og fullmakt	29
FULLMAKT	29
Vedlegg, Innkalling til årsmøte Brødfabrikken Garasjesameie	30

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trine Skarvang	Lørenvangen 5
Nestleder	Nadette Narum	Lørenvangen 5
Styremedlem	Bassam Abed Poles Asmaro	Lørenvangen 1
Styremedlem	Lise Kleven	Lørenveien 55 C
Styremedlem	Cathrine Pladsen	Lørenveien 55 C
Varamedlem	Hans Martin Asheim, flyttet august 2018	Lørenvangen 1
Varamedlem	Ragnar Furru	Lørenveien 55 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Brødfabrikken

Sameiet består av 123 seksjoner. Gårds- og bruksnummer: 124 – 269.

Sameiet Brødfabrikken er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919037792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Lørenvangen 1
Lørenvangen 5
Lørenveien 55 A, B, C
Lørenvangen 3 (næring)

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

Sameiet Brødfabrikken har 1124/2585 eierandel i Brødfabrikken Garasjesameie organisasjonsnr. 919 305835 og gårds- og bruksnummer 424.7.

Brødfabrikken Garasjesameie er garasje og kjeller under eget sameie og Sameiet Lille Brødfabrikk. Garasjesameiet består både av garasjeplasser, bodareal til de enkelte seksjonene og driftsrom for hhv. sprinkleranlegg, vann og fjernvarme, tavler for elektrisk tilkobling/avlesing m.m. Alle parkeringsplassene i Brødfabrikken Garasjesameie er kjøpt av seksjonseiere i boligsameiene og garasjesameiet driver ikke næringsvirksomhet.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Brødfabrikken har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styrets beretning til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken 13. mai 2019.

Styrets aktivitet i perioden.....	5
Ekstraordinære årsmøter.....	6
Beboermøte.....	6
Bomiljø – trafikkforhold.....	6
Endring av felleskostnader.....	6
Styrets rutiner for behandling av restanser.....	6
Informasjonskanaler.....	7
Mangler ved overtagelse.....	7
Reklamasjoner.....	7
Reklamasjon vinduer.....	7
Reklamasjon håndløpere balkong og terrasse.....	7
Inngåtte avtaler/kontrakter.....	8
Kabel-TV/fiber.....	8
Planer for årene framover.....	8
Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover.....	8
Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.....	8
Kurs.....	8
Underutvalg og komiteer.....	8
Øvrige forhold som kan være av interesse for beboerne.....	8

Styret i Sameiet Brødfabrikken har vært i drift hele 2018. Det har vært gjennomført ettårs-befaringer i både fellesarealer og i de enkelte seksjoner. Styret har samarbeidet nært med entreprenør BundeBygg og Brødfabrikken Garasjesameie i ferdigstillingen og utbedring av mangler og reklamasjoner både fra overtagelsen og mangler/feil som fremkom under ettårs-befaringene.

Styrets aktivitet i perioden

Styret i Sameiet Brødfabrikken har per 29. april 2019 hatt 12 styremøter og behandlet totalt 79 saker i 2018 og 23 saker så langt i 2019. Mange saker behandles over lengre periode.

Styret har hatt flere møter med BundeBygg vedr. reklamasjoner. Styret har benyttet Advokat Anne E. Prøsch Hage fra OBOS Advokatene til juridisk hjelp i flere saker.

Styret har hatt flere møter og befaringer med SINTEF vedr. reklamasjonen på vinduene for farefull vasking.

Styret har hatt møter med hhv. Securitas, Vaktmesterdrift og Centrum Renhold.

Medlemmer av styret har stilt opp utallige ganger for at representanter fra de forskjellige leverandørene skulle ferdigstille, utbedre og reparere feil og mangler, og for driften av sameiet. Dette må styremedlemmer utføre siden vi ikke har noen driftsansvarlig/vaktmester på fulltid engasjert i sameiet.

Konsekvensen av delvis ikke tilfredsstillende utførte tjenester, har vært at noen av tjenesteleverandørene har blitt skiftet ut i løpet av året, og flere justeringer er på gang.

Styret har hatt samarbeidsmøte med Sameiet Lørenporten1 som ble innflyttet i siste kvartal 2018. De er veldig positive til å samarbeide videre med bl.a. felles tjenesteleverandører og andre saker.

Styret drifter og oppdaterer aktivt nettsted www.brodfabrikken.no og Facebook-gruppen Sameiet Brødfabrikken for kommunikasjon med seksjonseiere og beboere.

Ekstraordinære årsmøter

Sameiet gjennomførte første ordinære årsmøte 24.april 2018 og ekstraordinært årsmøte 29. november 2018 på Frydenberg skole. Dette ble gjennomført for å vedta justerte vedtekter i hht den nye eierseksjonsloven og for å gjennomføre et etterfølgende beboermøte.

Beboermøte

Beboermøte ble gjennomført i sammenheng med ekstraordinært årsmøte 29. november 2018. Hovedtema var status reklamasjonene på håndløpere og ikke vaskbare vinduer.

Bomiljø - trafikkforhold

Det er mye biltrafikk inn fra Lørenvangen til Lørenveien 55 og 57/59. Styret har sendt forespørsel til Oslo Kommune ved Plan og bygningsetaten om mulighet for å sette opp bommer inn til området. Sameiet har fått svar med at slike bommer er utenfor sameiets byggelinje og dermed søknadspliktige. Styret fremmer sak til årsmøte om å sette opp bom.

Styret gjør igjen oppmerksomme på at denne passasjen er prosjektert som en gangpassasje og ikke til kjøring med bil.

Det er inngått avtale med Østlandske Parkering AS om kontroll av sameiets utearealer. Det er ikke tillatt å parkere inne på området, og feilparkering vil medføre kontrollavgift. Satsen vil være i henhold til enhver tid gjeldende satser fastsatt av myndighetene. Det er mulig å melde kortvarige parkeringsbehov i spesielle tilfeller til parkering@brodfabrikken.no. Dette må meldes dagen før og er ikke gyldig med mindre man mottar bekreftelse.

Østlandske kan også tilkalles dersom det er feilparkeringer inne i garasjeanlegget til Brødfabrikken Garasjesameie. Det er ingen kostnad forbundet med kontrollene fra Østlandske for sameiet. Deres inntekter er de kontrollavgifter som de utsteder.

Østlandske Parkering følger opp avtalen ved jevnlig kontrollrunder og de er veldig raske til å komme når vi tilkaller dem i forbindelse med feilparkeringer.

Endring av felleskostnader

Styret har vurdert at det ikke er nødvendig å øke felleskostnadene p.t. Budsjettet viser et lite overskudd som gir sameiet økt arbeidskapital og god likviditet.

Styrets rutiner for behandling av restanser

Sameiet har engasjert OBOS som sin forretningsfører. OBOS har oppfølgingsrutiner for å purre på restanser. Dersom restansene ikke gjøres opp etter andre purring blir kravet sendt over til Hammersborg inkasso for videre innkreving i henhold til lovverket.

Informasjonskanaler

Sameiet har sitt eget nettsted, www.brodfabrikken.no, for å formidle informasjon om sameiet. Nettstedet er i løpet av året oppdatert med all relevant informasjon og blir jevnlig ajourført og oppdatert. Styret håper nettstedet er en nyttig kilde.

Sameiet har også en egen Facebook-side Sameiet Brødfabrikken, hvor både styret informerer beboere og beboere kan skrive innlegg, diskutere og kommunisere med styret og seg imellom.

Mangler ved overtagelse

Styret har arbeidet veldig aktivt med å følge opp manglene ved overtagelsene av hhv. D1 og D3 samt utomhus og garasje. Styret har også vært med på ettårs-befaringer som avdekket feil og mangler. Det er fremdeles noen mindre saker fra overtagelsen som ikke er lukket. Røranlegget er nå overtatt.

Reklamasjoner

Styret har arbeidet veldig aktivt med å følge opp de 68 reklamasjonene som er sendt BundeBygg så langt på små og store saker. De fleste reklamasjoner er utbedret, men noen er ikke akseptert som reklamasjon.

Reklamasjon vinduer

Vinduene med stort fastfelt er umulig å vaske farefritt. En må klatre opp på noe eller stå i vinduskarmen for å rekke opp til øvre/ytterste del. Styret har engasjert SINTEF til å komme med faglig vurdering i hht byggetekniske forskrifter, og SINTEF har gitt sameiet to rapporter siden forrige årsmøte.

Styret har reklamert på vinduene, og BundeBygg har ikke innrømmet at dette er en reklamasjon eller en feil i hht forskrifter. Styret har engasjert advokat for å sette mer tyngde bak denne reklamasjonen og flere av de andre reklamasjoner, for å få forgang i saksbehandling hos BundeBygg og få utbedret reklamasjonene. BundeBygge har engasjert egen advokat, og forsikringsselskapet til arkitektkontoret er også involvert i saken.

Vår advokat har meldt saken inn for dekning innunder rettshjelpsforsikringen hos vårt forsikringsselskap IF, og det er nå akseptert med ramme inntil kr 250.000,-. Vi har sendt inn krav på kr. 250.000.

Styret har også sendt prosessvarsel i hht Tvisteloven § 5-2 til BundeBygg as datert 12.12.2018.

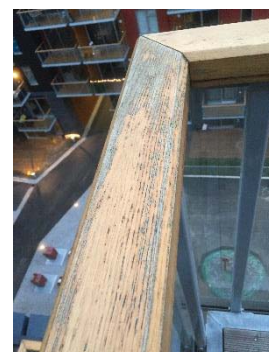
Etter en rekke møter, befaringer, engasjement og uttalelser både fra Oslo kommune v/Plan og bygg, fra Sintef og fra arkitekt Arcasa og BundeBygg, ser det ut som per 21.3.19 at vi muligens kan få til at BundeBygg kommer med et forslag til løsning. Styret avventer tilbakemelding.

Reklamasjon håndløpere balkong og terrasse

Håndløperne på balkongene og takterrassene har blitt betydelig forringet og veldig stygge. Det begynte allerede med en gang etter overtagelsene høsten 2017. Både styret og enkelte seksjonseiere har reklamert på håndløperne. **BundeBygg as** innrømmer ikke saken som en reklamasjon.

Styret har engasjert advokat for å bidra juridisk i denne saken også. Vi har forspurt og hatt møter med OBOS prosjekt for faglig forankring. BundeBygg har engasjert Norsk Treteknisk Institutt for å få faglig vurdering og uttalelse om våre håndløpere av tre.

Konklusjonen er at eik ikke er egnet materiale til håndløpere utendørs. Selv om materialet ikke egner seg, så mener BundeBygg at det ikke er feil og innrømmer derav ikke sameiets reklamasjon.



BundeBygg har gjennomført en test av noen håndløpere ved å resette dem (pusse og slipe dem helt fine, og deretter olje dem). De er deretter montert tilbake i seksjonen. BundeBygg vil følge opp disse for å se hvordan de har utviklet seg etter vinteren. Styret venter på tilbakemelding fra BundeBygg om dette i løpet av våren.

Styret mener vi må gjøre noe med håndløperne i hele sameiet denne våren/sommeren og legger frem sak for årsmøte om å skifte ut håndløperne.

Inngåtte avtaler/kontrakter

Driften av Sameiet Brødfabrikken og Brødfabrikken Garasjesameie er veldig sammenknyttet. Siden mange av driftsavtalene er kontrakter inngått av Brødfabrikken Garasjesameie må de også betale kostnadene. Deretter betaler både Sameiet Brødfabrikken og Sameiet Lille Brødfabrik inn månedlige felleskostnader til Brødfabrikken Garasjesameiet. Denne konstellasjonen medførte krav til høy likviditet i garasjesameiet, og de så seg nødt til å innkalle ekstra kapital fra boligsameiene og fra garasjeplasseierne tilsvarende 2 ganger månedlige felleskostnader. Nå er likviditeten meget god for å betjene løpende drift.

Kabel-TV/fiber

Stor-Oslo Eiendom inngikk kontrakt med Viken Fiber om levering av Altibox (fibernett og TV). Kontrakten er en bindende avtale for 3 år frem til august 2020. Styret har reforhandlet avtalen og fått oppgradert både Altibox med nye muligheter og kanaler, og utvidet Internettkapasiteten til 200 Mbps. Den reforhandlede avtalen har samme utløpsdato i 2020. Styret følger utviklingen nøye, og tar sikte på å reforhandle avtalen eller skifte leverandør i forbindelse med avtalens utløp.

Planer for årene framover

- Sette opp bom inn til sameiet

Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover

- Skifte ut håndløpere på balkonger og terrasser.

Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold

- å male betonggulvene i -1.
- fuge/refuge alle vinkler mellom gulv og vegger i garasjen/slusene.
- å vurdere faste nedløp og/eller skråtak over avsatser som har utstikk som vannrør ut i løse lufta. Det er ikke montert takrenne/nedløpsrør i dag. Dette må vurderes på bakgrunn av at det dannes istapper rett over barnehagen sitt uteområde og derav er et HMS-problem, samt vannskader/saltutslag.

Kurs

Ingen av styremedlemmene har deltatt på kurs dette driftsåret.

Underutvalg og komiteer

Det er etablert en sosialkomite som så langt ikke har vært i aktivitet.

Øvrige forhold som kan være av interesse for beboerne

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

Innkrevde felleskostnader i 2018 var til sammen kr 3 958 693, og dette er i henhold til budsjett.

Andre inntekter på kr 19 434 består i hovedsak av etterfakturering av ekstra abonnement hos Viken for leilighetene som har hybel, samt salg av nøkkelbrikker.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 3 464 169.

Dette er kr 215 031 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke har blitt kostnadsført noe til strøm, samt at det har gått mindre til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Konsulentonorar/juridisk bistand har imidlertid vært høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 522 036 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 539 040.

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.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med normal drift i 2019.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Strømleverandøren har vært sen med å komme i gang med fakturering. I 2019 vil sameiet få full belastning av energikostnader. Vises i garasjesameiets budsjett.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 165 000 i forsikringspremie for 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Brødfabrikken.

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 uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Brødfabrikken

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Brødfabrikken' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 -Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon-, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2019
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET BRØDFABRIKKEN ORG.NR. 919 037 792, KUNDENR. 7470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 958 693	1 952 198	3 954 000	3 993 000
Andre inntekter	3	19 434	7 870	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 978 127	1 960 068	3 954 000	3 993 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 300	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-14 300	-10 589	-19 400	-15 000
Forretningsførerhonorar		-155 673	-50 000	-170 000	-158 700
Konsulenthonorar	7	-377 782	-11 958	-52 200	-330 000
Drift og vedlikehold	8	-419 597	-105 518	-589 400	-450 000
Forsikringer		-155 937	-83 431	-160 100	-165 000
Kommunale avgifter	9	-560 445	-169 871	-799 400	-610 800
Kostnader sameie	15	-554 578	-95 084	-520 300	-676 150
Energi/fyring		0	0	-200 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-691 622	-89 124	-584 200	-605 000
Andre driftskostnader	10	-248 985	-119 678	-298 900	-317 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 464 169	-735 254	-3 679 200	-3 648 400
DRIFTSRESULTAT		513 958	1 224 814	274 800	244 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 176	1 680	2 000	0
Finanskostnader	12	-97	-43	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 079	1 637	2 000	0
ÅRSRESULTAT		522 036	1 226 452	276 800	244 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		522 036	1 226 452		

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	209 448	13 122
SUM ANLEGGSMIDLER		209 448	13 122
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 382	45 356
Kundefordringer		31 471	33 307
Kortsiktige fordringer	13	91 328	151 267
Energiavregning	14	0	21 706
Driftskonto OBOS-banken		483 460	150 383
Sparekonto OBOS-banken		1 257 197	1 051 020
SUM OMLØPSMIDLER		1 865 838	1 453 038
SUM EIENDELER		2 075 285	1 466 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 748 488	1 226 452
SUM EGENKAPITAL		1 748 488	1 226 452
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 407	59 786
Leverandørgjeld		254 390	179 922
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 798	239 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 075 285	1 466 160
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	481 693	177 580

Oslo, 04.04.2019,
Styret i Sameiet Brødfabrikken

Trine Skarvang

Bassam Abed Poles Asmaro

Lise Renate Kleven

Nadette Narum

Cathrine Pladsen

NOTER

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	3 215 304
Internett	381 420
Digital-TV	203 913
Felleskostnader næring	154 161
Korreksjon tidligere år	3 895
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 958 693

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Altibox seksjon 20, 28 og Lille Brødfabrikk	14 364
Salg EL-brikker	5 000
Korrigeringer på reskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	19 434

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-305 407
• Nye vedtekter	-62 343
• Reklamasjoner vinduer m.fl.	-243 064
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-7 200
Sintef AS, vurdering vinduer	-63 300
Norman Olsen Maskin AS, befaring	-1 875
SUM KONSULENTHONORAR	-377 782

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-214 119
Drift/vedlikehold elektro	-6 387
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 177
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg/filterbytte	-63 873
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-419 597

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-209 039
Renovasjonsavgift	-351 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-560 445

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-12 576
-----------	---------

Container	-4 625
Verktøy og redskaper	-1 108
Driftsmateriell	-669
Vaktmestertjenester/vårrengjøring	-11 655
Renhold ved firmaer	-154 566
Snørydding/gressklipping	-33 756
Andre fremmede tjenester	-804
Kontor- og datarekvisita	-2 606
Trykksaker	-8
Andre kontorkostnader	-14 579
Telefon, annet	-4 195
Porto	-1 994
Kontingenter	-1 550
Bank- og kortgebyr	-4 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 985

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	780
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	466
Andre renteinntekter	753
SUM FINANSINNTEKTER	8 176

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-97

NOTE: 13

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	91 328
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 328

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

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-905 568
SUM INNTEKTER	-905 568
Fjernvarme	905 568
SUM KOSTNADER	905 568
SUM ENERGIAVREGNING	0

Energiavregningen foretas i Brødfabrikken Garasjesameie. A-konto energi som kreves inn hver

måned fra seksjonseierne videresendes hver måned til garasjesameiet.

NOTE: 15

KOSTNADER SAMEIE

Sum månedlige felleskostnader	-505 348 348
Sum Kapital innkalling	-244 804 804
Avregning 2018	195 573 573
SUM KOSTNADER SAMEIE	-554 578 579

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 1124/2585 deler av Brødfabrikken Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Brødfabrikken Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet som utgjør kr 427 942.

Selskapets andel i Brødfabrikken Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Brødfabrikken Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Resultatregnskap Brødfabrikken Garasjesameie:

7771 - BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE - BRØDFABRIKKEN GARASJESAMEIE					
RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2018					
		GA7771	LB7771	BF7771	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.		277 480	154 264	750 152	1 181 896
ANDRE INNTEKTER		39 275	0	0	39 275
SUM DRIFTSINNTEKTER		316 755	154 264	750 152	1 221 171
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER		-4 170	-612	-3 678	-8 460
STYREHONORAR		-29 574	-4 338	-26 088	-60 000
REVISJONSHONORAR		-4 887	-717	-4 311	-9 915
FORR.FØRERHONORAR		-18 712	-2 749	-16 509	-37 970
KONSULENTHONORAR		-3 557	-434	-2 609	-6 600
6601	Drift/vedl.hol	-4 625	0	0	-4 625
6603	Drift/vedl.hol bygninger	-1 515	-2 622	-12 737	-16 875
6609	Drift/vedl.hol brennsikring	-10 472	-17 007	-85 261	-112 740
6612	Drift/vedl.hol ventilasjonsanlegg	-2 767	-4 789	-23 261	-30 817
6614	Drift/vedl.hol garasjeanlegg	-166 571	-1 361	-7 502	-175 433
6615	Drift/vedl.hol	0	-2 643	-12 357	-15 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-185 950	-28 422	-141 118	-355 490
FORSIKRINGER		-11 514	-1 692	-10 159	-23 364
ENERGI / FYRING		0	-5 401	-25 251	-30 652
674	Vaktmester	-10 103	-17 483	-84 915	-112 500
6741	Vakthold	-11 044	-19 112	-92 831	-122 988
689	Andre	-56	0	-94	-150
694	Porto	-999	0	0	-999
777	Bank og	-1 334	-138	-828	-2 300
ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-23 536	-36 733	-178 668	-238 937
SUM DRIFTSKOSTNADER		-281 899	-81 097	-408 391	-771 387
DRIFTSRESULTAT:		34 856	73 167	341 761	449 784
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER		1 768	0	0	1 768
FINANSKOSTNADER		-37	0	0	-37
RES. FINANSINNT/KOSTN.		1 731	0	0	1 731
RESULTAT		36 587	73 167	341 761	451 515

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det sittende styre ble valgt på årsmøtet i april 2018. Styret har ledet og driftet sameiet videre det første året og nå over i andre året. Det har vært gjennom ettårs-befaringer og arbeider fortsatt med mangler og reklamasjoner etter overtagelsen og ettårs-befaringen. Det er flere små og store vesentlige reklamasjoner.

Det har vært utført en meget stor arbeidsmengde i forbindelse med løpende drift. Siden vi har vaktmestertjeneste i sameiet på 2 dager i uken med 2 timer, betyr det at styremedlemmene også fungerer som de daglige vaktmesterne. Dette gjelder renovasjon/søppel, rydding/søppel i bod- og oppganger, snømåking, is/grus, HMS-runder, vakt-/kontrollrunder, diverse fagfolk/underleverandører på besøk og oppfølging i forbindelse med innbrudd.

Det har også vært utført mye arbeid i forbindelse med overtagelse og ettårs-befaringene. Styret kan ikke si seg fornøyd med kvaliteten på hverken ferdigstillingen av sameiet, FDV for sameiet eller gjenstående ved ettårs-befaringene. Styret er slett ikke fornøyd med den holdningen sameiet møter hos BundeBygg AS som helst avviser reklamasjonene. Styret har måttet bruke veldig mye tid på reklamasjoner i form av å følge opp, delta på befaringer, skaffe faguttalelser fra SINTEF, kommunikasjon med Oslo kommune PBE og andre etater, og arbeide med juridisk bistand. Det har gått så langt at styret har sendt prosessvarsel i hht tvisteloven § 5-2 i forbindelse med farefull vindusvasking.

Selv om styret forventer at arbeidsmengden vil bli redusert noe etter at de par første årene er gjennomført, vil daglig drift og beredskap fortsatt være pålagt styret.

I utgangspunktet hadde OBOS/utbygger stipulert styregodtgjørelse for et normalt driftsår. OBOS informerte seksjonseierne på ekstraordinære sameiermøtet 9. mai 2017, at det er en stor arbeidsmengde på styret i oppstartsårene, og derav vanligvis utbetales dobbelt styregodtgjørelse. Styret mener sameiet må ta i betraktning vår driftssituasjon med lite daglig vaktmesterberedskap m.m. og legge opp til at styrehonorarene fast må økes opp til dette nivå.

Styret forslår derfor kr 350.000,-

i styregodtgjørelse for 2018 som styremedlemmene fordeler seg imellom.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner styregodtgjørelse på kr 350.000

INNKOMNE FORSLAG

A) Fullmakt til styret for avstemming i Brødfabrikken Garasjesameie

Forslagsstiller: styret

Sameiet Brødfabrikken har andeler i Brødfabrikken Garasjesameiet for spesialrom og boder som betjener Sameiet Brødfabrikken totalt 1124/2585. De 98 garasjeplassene utgjør 1274 /2585 og Lille Brødfabrikk har 187/2585 andeler.

Styret i Sameiet Brødfabrikken må gis fullmakt fra årsmøtet til avstemming i årsmøtet i Brødfabrikken Garasjesameie.

Forslag til vedtak:

1) Godkjenning av årsregnskap

Vedtak: Styret gis fullmakt.

2) Vedta styrehonorarer

Vedtak: Styret gis fullmakt.

3) Årsresultatet gjøres opp

Garasjesameiet går med overskudd.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å stemme for at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

B) Håndløperne på balkong og terrasser.

Forslagsstiller: styret

Både styret og enkelte seksjonseiere har reklamert på håndløperne av tre som har blitt veldig stygge. Dette begynte allerede rett etter innflytting i juli 2017.

BundeBygg as innrømmer ikke saken som en reklamasjon.

Styret mener at vi ikke kan fortsette å ha slike stygge håndløpere, og at samme hvilket vedlikehold den enkelte seksjonseiere utfører vil håndløperne være umulig å holde pene. Styret mener derfor at vi skal skifte ut håndløperne enten med et annet egent treslag eller til galvanisert stål.



Styret har funnet frem til to alternativer dersom vi skal skifte ut håndløperne. Vi avventer deretter avklaring med BundeBygg og søker å få til en kostnadsdekning fra dem.

Alt.	Type	Beskrivelse	Kostnad
1	Møre Royal trykkimpregnert tre av furu	- som er samme treprodukt som er på gulvene på balkong og terrasser. Holder seg godt. Vedlikeholdes med treolje hvert annet år	Venter på tilbud
2	Galvanisert stål	- som leveres av samme leverandør som har montert balkongene. Vedlikeholdsfritt.	Ca kr 1,2 mill for innkjøp og montering

Forslag til vedtak:

a) Vi skifter ut håndløperne

- b) Håndløperne skiftes ut til Møre Royal
- c) Håndløperne skiftes ut til galvanisert stål

Styrets innstilling:

Håndløperne skiftes ut til Møre Royal

C) BOM i sameiet.

Forslagsstiller: styret

Det er mye biltrafikk inn fra Lørenvangen eller fra Lørenveien inn mellom 53 og 55, til Lørenveien 55 og 57/59. Styret har mottatt klager og henvendelser både fra barnehagen FUS og fra beboere. Sameiet Lørenporten1 støtter tiltaket.

Styret har sendt forespørsel til Oslo Kommune ved Plan og bygningsetaten om mulighet for å sette opp bommer inn til området. Sameiet har fått svar med at slike bommer er utenfor sameiets byggelinje og dermed søknadspliktige.



Styret foreslår å sende inn søknad til Oslo kommune om å få sette opp bommer.

Når vi eventuelt skal sette opp bommer har vi flere alternative løsninger med å låse disse. De offentlige instansene som brann og redning og renovasjon har selvfølgelig nøkler. Vi kan montere følgende alternativer:

Alt.	Type bom	Konsekvens
1	Ikke søke om bom	Mye trafikk som i dag.
2	Bom uten nøkkel	Alle kan bare skyve på bommen, så kan de kjøre inn.
3	Bom med system-nøkkel	Alle som har nøkkel til en oppgang i Sameiet Brødfabrikken, kan låse opp bommen og kjøre inn.

Forslag til vedtak:

1. Ikke søke om bom
2. Bom uten nøkkel
3. Bom med system-nøkkel

Styrets innstilling:

Bom med system-nøkkel

VALG av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 1 eller 2 år foreslås:

Styret foreslår å velge medlemmer for hhv. ett og to år slik at valgene blir rullert og ikke alle på valg samtidig, og det blir kontinuitet i styret.

Nadette Narum	Lørenvangen 5	2 år, gjenvalg
Martin Bjertness	Lørenveien 55 B	2 år, ny
Stian Fredrik Skalle	Lørenveien 55 B	2 år, ny

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ann-Christin Veie	Lørenvangen 1	1 år, ny
-------------------	---------------	----------

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ragnar Furru	Lørenveien 55 C	1 år, gjenvalg
Tomas Robert Eriksson	Lørenvangen 5	1 år, gjenvalg

I valgkomiteen for Sameiet Brødfabrikken
Styret i sameiet

Tomas, Lise, Ragnar

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Styret	244
Retningslinjer for styrearbeid	24
Vaktmester	244
Renovasjon.....	25
Renhold	255
Uteområder/fellesareal	255
Parkering	266
Nøkler/skilt	266
Forsikring	266
Brannsikringsutstyr	277
Brannøvelse – Brann	277
HMS – Helse, miljø og sikkerhet.....	277
Vekter – Securitas	277
Dører	277
Innbrudd	288
Energimerking	28

Styret

Styret har kontor i Lørenveien 55 A, 1. etg. Styrerommet har e-post styret@brodfabrikken.no. Egne e-postadresser til diverse funksjoner som hms, garasje og drift. Se Sameiet Brødfabrikkens hjemmeside på www.brodfabrikken.no for ytterligere informasjon.

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

Vaktmesterdrift AS er engasjert med to dager i uken a 2 timer. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes via e-post drift@brodfabrikken.no. Vaktmesteravtalen har en tilkallingsmulighet utenom driftsdagene.

Det har tatt lang tid før Vaktmesterdrift har utført oppgaver som styret har bestilt. Styrets medlemmer har måttet følge opp driften i sameiet ned på detaljnivå. Styret har hatt flere møter med Vaktmesterdrift, hvorpå de har prøvd å bedre responsen og imøtekomme oss og våre ønsker, men styret synes fremdeles det ikke er nok og rask nok engasjement..

Styret har derfor sagt opp avtalen og arbeider med å finne den riktige erstatteren. Vaktmesterdrift as har tjenester hos oss ut mai 2019.

Renovasjon

Avfallsbrønnene våre blir noen ganger fulle. Avfallskontaineren for restavfall er dimensjonert akkurat stor nok dersom vi pakker sammen restavfallet og kaster all kartong/papir i papirkontaineren. Spesielt ved juletider blir kontainerne våre ekstra fulle av papp og papir. Medlemmer fra styret må stadig trampet sammen i alle avfallskontainerne for å få plass. Vaktmesteren følger det opp ukentlig. Vi minner om at det *ikke er lov å sette fra seg papp/papir eller søppel utenfor avfallskontainerne* våre. Står det noe i veien, vi ikke renovasjonsetaten tømme kontainerne. Ser du at avfallskontainerne er fulle, må du oppbevare avfallet ditt hjemme eller ute på verandaen din, og sjekke når neste tømning er.

Styret har ved fulle avfallskontainere og manglende tømning mange ganger kontaktet og klaget både skriftlig og på telefon til renovasjonsetaten. Vi purrer på dem til vi får svar/resultat. Gjenbruksstasjonen på Løren er noen få hundre meter fra oss, og tar imot alt som ikke skal kastes i vanlig søppel. Gjenbruksstasjonen har åpent på hverdager.

Vi ønsker alle et ryddig og ordentlig sameie, og oppfordrer derfor alle til å bidra for å holde det slik.

Du kan se åpningstider og hva du kan levere til Løren gjenbruksstasjon her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/oversikt-over-gjenbruksstasjoner/loren-minigjenbruksstasjon/#gref>

Du kan sjekke når neste tømning av avfallskontainerne våre her:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-oggjenvinning/nar-hentesavfallet/?sid=14519&street=L%C3%B8renveien++55>

Renhold

Styret har engasjert Centrum Renhold AS som renholdsfirma. Dette er det andre firmaet sameiet benytter. Centrum har gjort en god jobb med vinduspuss og behandling av steingulvet i inngangspartiene og trappene. Det har likevel kommet en del tilbakemeldinger på delvis eller ikke utført arbeid i forbindelse med ukentlig renhold iht kontrakten.

Styret har hatt to møter med Centrum, hvorpå de har strammet inn rutineene og prøvd å imøtekomme oss og våre ønsker, men de har dessverre ikke levert tilfredsstillende renhold.

Styret har derfor sagt opp avtalen og arbeider med å finne den riktige erstatteren. Centrum har tjenester hos oss ut mai 2019.

Uteområder/fellesareal

Beplantning:

BundeBygg har benyttet Steen & Lund (S&L) som anleggsgartner. Avtalen inkluderer garantiavtale og tre-års drift. Denne inneholder stell av blomster, panter og trær, utskifting dersom noen av dem dør, vanning og klipp av gress. Treet utenfor 55a døde og ble erstattet av nytt tre i fjor høst. Flere av buskene/hekkplantene døde også i fjor, og etter endel purringer kom S&L og plantet nye.

Stauvedene blir også stelt av S&L. De har vi klaget på gjentatte ganger, og håper det blir bedring i sommersesongen 2019.

Skråningen ved 55c og ned til Alnabanen er ikke medtatt i driftsavtalen, så dette er vårt ansvar.

Styret sørget i fjor for å rydde unna alle visne planter med god hjelp av to seksjonseiere, og kjøpte og plantet mange busker i skråningen. Vi har blant annet plantet 3 ripsbusker og 3 blåbærbusker.

Disse er plassert borte mot barnehagen. Vi håper disse kan være til hygge for noen av barna i sameiet etterhvert.

Vi minner om at hundelufting på fellesareal ikke er tillatt. Dette gjelder også på utearealet til våre nye naboer i Lørenveien 57-59. Vi har «felles» uteområde mellom blokkene Lv55 og Lv59. Det er ikke tillatt med hunder inn på barnehagens uteområde. Hundebæsj MÅ plukkes opp!

Vinter:

Grunnet store mengder snø i vinter har det vært nødvendig å både måket snø, strø og børste av snø på inngangsdørene våre. Vaktmesteren vår gjør disse oppgavene de to dagene i uka han er her, men de resterende dagene må vi gjøre det selv. Dette kan beboerne gjøre selv, det er ikke en styreoppgave.

Styret har gått til innkjøp av koster med langt skaft, som henger ved alle inngangene. Disse kostene er ment til bruk for børsting av snø av dørene og foran inngangspartiet. Det lange skaftet kan man bruke hvis man har behov for å endre settingene på dørpumpa (eks. ønsker åpen dør ved inn/ut flytting).

Utelys – uplights

Styret beklager sterkt at vi stadig har mørkt uteområde. Årsaken er at vann trenger inn i uplightsene og forårsaker kortslutning på strømkursen. Både uplights og lyssøyler er på samme kurs, dermed blir alt mørkt. Bassam skrur på sikringen, men den går igjen pga kortslutning. Vi har en pågående reklamasjon som ikke blir utbedret og avklart. Nå har styret besluttet å utbedre problemet ved at uplightsene og lyssøylene splittes på to kurser, samt at uplightsene skal monteres korrekt. Vi får diskutere reklamasjon og kostnader i ettertid, for styret synes ikke vi kan ha mørklagt uteområde.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser. Når det gjelder parkering, så styres det av Brødfabrikken Garasjesameie. Alle garasjeplassene i Brødfabrikken Garasjesameiet er solgt til seksjonseiere. Dersom du venter varelevering, håndverkere eller av andre grunner har behov for midlertidig parkering utenfor bygget for mer enn enkel av- og pålessing, send firmanavn og/eller bilskilt med begrunnelse til: parkering@brodfabrikken.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til postkasse bestilles hos hms@brodfabrikken.no . Ved salg og nye beboere skal melding gis til hms@brodfabrikken.no .

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1485632. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den nye eierseksjonslover legger større vedlikeholdsansvar over på seksjonseierne, og ansvar for å melde ifra dersom noe skjer i sameiet. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannøvelse – Brann

Sameiet utførte høsten 2018 en brannøvelse for å sjekke at samtlige sensorer fungerte slik de skal. Styret avsluttet med en liten opplæring av branntavla i to av oppgangene. Det var bra oppmøte og styret synes det var bra at så mange deltok og var engasjerte.

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 følger HMS-modulen hos forretningsfører OBOS. Styret ivaretar internkontrollen av hele fellesområdet. Innleide tjenester har ansvar for sin egen HMS. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Vekter – Securitas

Sameiet har avtale med Securitas om vekterrunder og om å kunne tilkalle Bomiljøvakten dersom noe oppstår. Bomiljøvakten kan tilkalles når man oppdager uønsket oppførsel, det kan være uvedkommende på fellesareal, festbråk, hasjlukt, eller annen uønsket oppførsel. Bomiljøvakten er inkludert i vår avtale med Securitas og koster ingenting ekstra å tilkalle. Tlf. til Bomiljøvakten: 229 710 70.

Sameiet vårt har dessverre vært utsatt for flere innbrudd i løpet av 2018. Vi har i tillegg klart å avverge minst to innbrudd ved hjelp av tiltakene styret og sameiet har iverksatt. Styret får tilsendt daglige rapporter fra vekterrundene til Securitas.

Styret går jevnlig gjennom garasjen og bodområdene for å se at alt er i orden, i tillegg gjør dette at vi forhåpentligvis kan oppdage forsøk på innbrudd tidlig og handle deretter.

Styret oppfordrer alle beboere til å følge med:

- Ikke lukk opp ytterdører for noen ukjente som vil inn, hverken selgere eller andre.
- Pass på at alle dører fungerer og går i LÅS.
- Rapporter til styret/HMS med en gang du ser noe.
- Pass på at ingen sniker seg inn gjennom garasjeporten når du kjører ut eller inn.

Dører

Dørene i sameiet har vært problematiske helt siden overtagelsen.

Særlig dørene i Lørenveien 55 A, B og C har gjentatte ganger sluttet å åpne seg.

Styret har i etterkant blitt informert om at dørene er relativt tunge og trenger regelmessig justering, Certego kommer og justerer når det er behov for det.

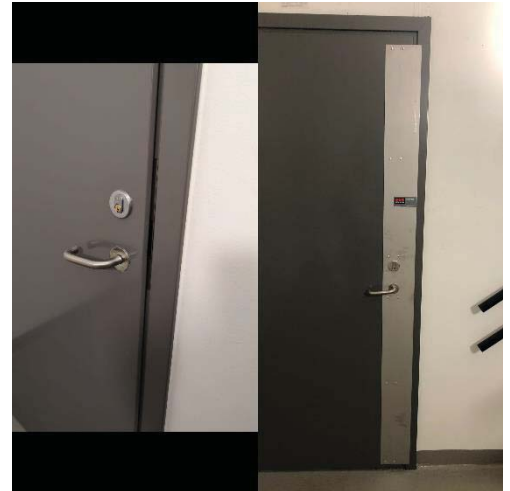
Innbrudd

Sameiet var så uheldige at vi fikk vårt første innbrudd i Lørenveien 55 A sommer/ høst 2018.

Styret reagerte raskt og anmeldte saken, byttet de ødelagte dørene og monterte rask innbruddsikring på alle inngangsdører (Lørenvangen 1 og 5 samt Lørenveien 55 A, B og C).

Sameiet ble likevel rammet på nytt på samme adresse i 2018. Vi oppdaget da at Innsatstrappene lengst inn ved Lørenveien 55 C og Lørenvangen 5 hadde blitt brukt som mulige ruter, disse monterte vi smekklås på, slik at de ikke lengre står ulåst, i tillegg monterte vi en innbruddsikring på døren ved innsatstrappen i Lørenvangen 5.

Uheldigvis hadde BundeBygg montert stikkontaktene til alle boddørene på utsiden. Det var ikke bra. Styret engasjerte et elektrofirma til å bytte støpselside på alle disse dørene sommer 2018.



Styret har vurdert at sameiet har fem utsatte døren inn til bodganger. Vi fikk spesialdesignet robuste stålplater som skal gjør det umulig å komme seg inn gjennom disse døren uten nøkkel. Platene ble montert i uke 10/2019. Styret er sikre på at dette bedrer sikkerheten fremover.

Energimerking

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

Sameie Brødfabrikken

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer/etg:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten,
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn : **Sameiet Brødfabrikken**

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)