



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 570 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930570451

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 187 135	1 181 333
Sum inntekter		1 187 135	1 181 333
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 667	3 555
Annen driftskostnad		1 236 231	1 158 040
Sum kostnader		1 309 653	1 161 595
Driftsresultat		-122 519	19 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 026	1 808
Sum finansinntekter		2 026	1 808
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 026	1 808
Resultat før skattekostnad		-120 493	21 546
Årsresultat		-120 493	21 546
Totalresultat		-120 493	21 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 493	21 546
Sum overføringer og disponeringer		-120 493	21 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 778	28 445
Sum varige driftsmidler		17 778	28 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 778	28 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 668	190
Andre fordringer		36 501	32 273
Sum fordringer		57 169	32 463
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		92 423	195 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 423	195 186
Sum omløpsmidler		149 592	227 649
SUM EIENDELER		167 370	256 094

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			21 546
Udekket tap		98 946	
Sum opptjent egenkapital		-98 946	21 546
Sum egenkapital		-98 946	21 546
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 783	102 416
Annen kortsiktig gjeld		169 534	132 132
Sum kortsiktig gjeld		266 317	234 547
Sum gjeld		266 317	234 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 370	256 094



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420205

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 570 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 187 135	1 181 333
Sum inntekter		1 187 135	1 181 333
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 667	3 555
Annen driftskostnad		1 236 231	1 158 040
Sum kostnader		1 309 653	1 161 595
Driftsresultat		-122 519	19 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 026	1 808
Sum finansinntekter		2 026	1 808
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 026	1 808
Resultat før skattekostnad		-120 493	21 546
Årsresultat		-120 493	21 546
Totalresultat		-120 493	21 546
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-120 493	21 546
Sum overføringer og disponeringer		-120 493	21 546



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 778	28 445
Sum varige driftsmidler		17 778	28 445
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 778	28 445
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 668	190
Andre fordringer		36 501	32 273
Sum fordringer		57 169	32 463
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		92 423	195 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 423	195 186
Sum omløpsmidler		149 592	227 649
SUM EIENDELER		167 370	256 094
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		21 546
Udekket tap	98 946	
Sum opptjent egenkapital	-98 946	21 546
Sum egenkapital	-98 946	21 546
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 783	102 416
Annen kortsiktig gjeld	169 534	132 132
Sum kortsiktig gjeld	266 317	234 547
Sum gjeld	266 317	234 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	167 370	256 094



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen



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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>	
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2234

SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, i Bryggeriet 6 / Bryggeriet Arena.

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.

ETTER ÅRSMØTET: BEBOERMØTE MED INFORMASJON FRA STYRET

Når årsmøtet er avsluttet, vil vi avholde et beboermøte, hvor vi informerer om følgende saker:

1. Status «Prosjekt avfallsrom»
2. Bane NOR – ny jernbaneundergang
3. Vedlikeholdsplan - vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsbudsjett
4. Resultat av radonmålinger Torggata 140

Informasjon om sakene ligger bakerst i heftet.

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. Husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Kirsten Aune fra OBOS.

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 fører av protokollen foreslås Kirsten Aune. Protokollvitne(r) velges i møtet.



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 overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 2234 årsberetning og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.



Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Revidert utgave av husordensreglene vedtas som fremlagt.

Vedlegg

2. 2234 Husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bodil Solheim Røhne



Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Anne Grete Evenstad

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kai Nyland

Vedlegg

1. 2234 valgkomiteens innstilling.pdf



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetning for styrets virksomhet fra 1.1.2024 til 31.12.2024

1. STYREMØTER – MØTER MED UTBYGGER – MØTE MED ENTREPRENØRER – KOMMUNIKASJON MED EIERE OG BEBOERE:

a) Styremøter:

I periode har styret avholdt til sammen 9 styremøter i tillegg til 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte med OBOS. Vi opplever fortsatt at møtene blir for lange og sliter med å begrense de til under 4 timer. Ser for oss at dette vil endre seg etter hvert som saksmengden og problematikk rundt enkelt saker endrer seg.

b) Særmøter med UPL og PL:

Det er ikke avholdt noen egne møter i denne perioden og kommunikasjon med UPL / PL må vel kunne sies å ha vært på et lavmål. Kontakten har kun begrenset seg til en relativ treg kommunikasjon på e-post, hvor styret har hatt meget store problemer med å få svar på sine henvendelser, selv etter purringer. Det har ikke vært åpnet opp for noen form for muntlig dialog eller møter. Styret har igjen valgt å overlate kommunikasjon med UPL til juristen fra OBOS.

c) Møter / befaringer / opplæring (entreprenører, vaktmester etc.).

Det har ikke vært egne møter med entreprenører eller vaktmester. Det har vært kommunikasjon med de fleste entreprenører og vaktmesterne i forbindelse med mindre driftsproblemer av teknisk art, samt ytelser i forbindelse med generelt og spesielt vedlikehold i henhold til inngåtte avtaler.

d) Arbeider - Befaringer knyttet til styrets ansvar i forbindelse med HMS og branntekniske anlegg er utført. Styret jobber kontinuerlig med å følge opp Sameiets system for HMS arbeider og for og både avdekke feil / mangler og følge opp eventuelle avvik etter:

- HMS befaringer av alle fellesarealer gjennomføres 2 ganger i året
- Lovpålagt uavhengig kontroll av sprinkleranleggene i fellesarealer og ca. 1/3 av leilighetene, utført av GO-sprinkler AS
- Årlig service av sprinkler sentralene og sprinkleranleggene utføres av rørlegger
- Lovpålagt kontroll av brannalarmanlegg i fellesarealene samt 10% av leilighetene. Ca. 1/3 av leilighetene har blitt kontrollert hvert år så vi ligger godt over kravet. Oppgradering av programvare i brannsentralene og gjennomføring av årskontrollen ble utført av Innlandet elektro AS.
- Lovpålagt kontroll av nødlysanlegg i fellesarealer og rømningsveier. Inkludert oppgradering av programvare. Utført av Innlandet elektro AS.
- Lovpålagt uavhengig kontroll av heisene utført av Norsk Heiskontroll (NHK)



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

e) Bærekraft og Vedlikehold:

Det er utarbeidet en Bærekrafts rapport for Sameiet. En slik rapport behandler temaene avfall/gjenbruk, klimatilpassing, innkjøp, utemiljø, HMS, energi, vedlikehold, mobilitet og forurensning. Bærekraftsrapporten følges opp og suppleres etter hvert, på samme måte som HMS arbeidene.

Styret har samlet inn og kartlagt fremtidige kostnader forbundet til både kort og langsiktig vedlikehold og vedlikeholdsplan for dette er etablert av styret. Kostnadsbildet over en tidsperiode på rundt 30 år er lagt til grunn for beregningene. En vurdering og avgjørelse om hvordan Sameiet skal dekke opp utgifter til kortsiktig og langsiktig vedlikehold fremmes som egen sak i årsmøtet.

f) Brannsikkerhet og brannøvelser. Som de fleste er kjent med så avholdes det ingen fysiske brannøvelser hvert år. Styret gjennomfører alle pålagte tiltak i forbindelse med ansvar pålagt Sameiet, samt delegering av ansvar som pålegges den enkelte eier / beboer / leietaker.

g) VIBBO er Sameiets kommunikasjons plattform. Den er viktig for oss i styret for raskt å kunne gi varsler, meldinger etc. til alle beboere og eiere. VIBBO er også fin for alle beboere og eiere som en plattform for å kunne få svar / bistand for det meste! Viktig å merke seg at VIBBO skal kunne brukes av både leietakere og andelseiere. Sameiets styre er også helt avhengig av at alle som bor i Sameiet er registrert. Dette er spesielt viktig i forhold til informasjon ved eventuell evakuering og oversikt i den forbindelse.

VIBBO kan brukes til både å gi ROS og RIS

2. SÆRSKILTE SAKER SOM STYRET HAR HÅNDTERT OG AVSLUTTET I PERIODEN

a) Økonomi – Budsjettarbeid - felleskostnader.

I forbindelse med arbeidet med 2025 budsjettet brukte styret ganske mye tid for å rette opp en del «misforhold» mellom inntekter og utgifter. Dette skyldes at vi med bakgrunn i erfaringstallene for perioden 2022/2023 og i 2024 fant følgende forhold som måtte korrigeres for 2025 budsjettet:

- Det var ganske stor underdekning på faste kostnader knyttet opp mot kontraherte avtaler for drift, service og pålagt vedlikehold.
- Fordelingen av felleskostnader etter brøk og etter faste kostnader ble omfordelt. Spesielt gjaldt dette utregningen av å konto av energiforbruket i forhold til arealet per enhet. Målet for 2025 er å få et mer balansert bilde av at innbetalt å konto er så nært årsoppgjør som mulig når det gjelder energiforbruk og kaldt/varmt tappevann.

b) Sosiale arrangement og hagegruppa.

Styret vil først gi skryt til Hagegruppa v/ Kari Rosenberg som leder og alle hjelpere til denne i året som har gått. Alle våre flotte bed og planter har virkelig fått fart og gitt oss premiering i form av frodighet og blomstring! Håper på fortsatt stor og god interesse fra alle som har mulighet – meld dere inn i hagegruppa.

ROS til Hagegruppa også for at deres dugnader også er et sosialt samlingspunkt med både kaffe og kringle!

Styret vil beklage at det i dette året ikke ble noe «høstmøte» eller andre samlinger for eiere og beboere.



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

I løpet av året har det blitt endring av planene i og rundt pergolaen som står ved Torggata 140. Vi ble omsider kvitt bygge gjerdet langs den buede muren og fikk nytt rekkverk med et bedre design og finere farge!

Bepantingen innenfor den buede muren ble erstattet av potentilla planter på halvparten, men vi venter på at gartner Børre Johnstad kommer med fine planter på resten av buen i løpet av våren /forsommeren. Vi vet foreløpig ikke hva som skal plantes, men regner med at det blir fint og passer med det vi har fra før.

Styret har hatt kontakt med sjefsgartneren i Hamar kommune om å kunne få plantet noen trær i kanten av Hakabekk-parken, mot Hakabekkvegen. Svaret som vi har fått så langt er at budsjettet ikke hadde rom for dette. Vi får prøve igjen – stadig nye budsjetter!

c) Avfalls rom generelt - alternative løsninger for plassering

Generelt så kan vi si at sortering av avfall og ryddighet i avfallsrommet er relativt bra, men kunne også vært bedre! Vi opplever fortsatt at det blir «kastet»/plassert ting som skulle vært tatt hånd om av den som kaster, da det ikke er Sameiets ansvar! Alt som Sameiet må håndtere på grunn av dårlig oppfølging av sortering, opprydding etc. koster penger og vil bli en del av husleien som alle må være med å spleise på!

Avfallsrommet og Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL). Prosessen mot UPL i forbindelse med mulig brudd på avtalen med eierne i Bryggeribakken pågår. Saken har hatt dårlig fremdrift som følge av punkt 1b) foran. Dialogen føres nå hovedsakelig av Sameiets jurist fra OBOS juristene.

d) **Vi har nå bodd her i drøyt 2 år** og alle har vel da fått gjennomført 1 års garanti / reklamasjons befaringer i starten av 2024. Styret har ikke oversikt over status i den enkelte leilighet. Status for Sameiets fellesarealer og uteområde er at den gjenstår noen punkter som ikke er utført, delvis på grunn av at det må være vår/sommer og delvis for at enkelte underentreprenører tar problemene alvorlig. Disse følges opp videre.

e) **Avvik på våtrom** og fall på gulv i dusj gruber. Status på dette punktet er at styret forutsetter at alle har fått sjekket opp sine våtrom. Styret har avsluttet denne saken.

f) Romtermostater for regulering av gulvvarmen.

Status er at regulering og styring av gulvvarme ser ut til å fungere bra. Vi opplever at det etter ca. 14 – 15 måneder begynner å melde seg behov for å skifte batterier i romtermostatene. Styret har avsluttet dette prosjektet.

g) Parkering i bakgården

Alle er vel klar over grunneier og utbygger Utstillings plassen Eiendom AS (UPL) sine parkerings restriksjoner for gårdsrommet mellom Torggata 140 – 146 - 148 og gamle Hamar Bryggeri.

Se skilt ved innkjøringen til gården!

Nå er noen av lokalene også leid ut slik at noen parkeringsplasser er reservert til utleiery.

h) Valgkomite for 2024:

Leder Wojciech Zelichowski (fratrådt 1. januar 2025)

Medlem Anne Grete Evenstad

Medlem Kai Nyland



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

3. VEGEN VIDERE I 2025

Målet og oppgavene for styret i Sameiet i tiden som kommer vil være og få på plass en økonomisk «grunnmur» på en slik måte at vi får en positiv balanse i forhold til alle pålagte, planlagte og uforutsette kostnader. Målet er å ha en egenkapital som klarer å takle uforutsette kostnader samtidig som vi bygger grunnlaget for en egenkapital og driftskapital.

For å oppnå dette og for å utlikne det negative driftsresultat for 2024 har styret vedtatt å gjennomføre kapitalinnkreving i mai i år. Det vises til egen info om dette gitt på VIBBO til alle eiere.

Vi vil ved årsskifte 2025/2026 passere 3 års garanti tid og eventuelle bindinger på grunn av garantibestemmelser. I den forbindelse vil det kunne være aktuelt å vurdere endringer /reforhandlinger av inngåtte avtaler på drift og vedlikehold.

Perioden fra desember 2022 til i dag har vært nødvendig arbeidsom og styret forutsetter at oppgaver knyttet til feil, mangler, dårlig oppfølging fra både entreprenører og utbygger etter hvert vil gi rom for lavere tidsforbruk..

Styret jobber for og håper at vi til slutt kan komme frem til gode og omforente løsninger.

Hamar 26.april 2025

Takk for året som har gått!

Hilsen styret

MARIT – STEINAR – ÅGE – REIDAR



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN ORG.NR. 930 570 451, KUNDENR. 2234

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 171 632	1 166 940	1 172 000	1 499 400
Ladeinntekter EL-bil		15 503	14 393	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 187 135	1 181 333	1 187 000	1 514 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	0	-7 800	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	0	-55 000	-55 000
Avskrivninger	11	-10 667	-3 555	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 000	-11 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 925	-78 750	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-37 503	-4 125	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-241 292	-154 942	-166 000	-272 000
Forsikringer		-92 045	-96 978	-90 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-203 841	-182 089	-215 000	-250 000
Energi/fyring		-144 228	-191 084	-150 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 532	-214 121	-240 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-192 867	-224 576	-205 000	-191 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 309 653	-1 161 595	-1 239 800	-1 421 000
DRIFTSRESULTAT		-122 519	19 738	-52 800	93 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 026	1 808	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 026	1 808	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-120 493	21 546	-47 800	98 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	21 546		
Fra opptjent egenkapital		-21 547	0		
Udekket tap		-98 946	0		



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN ORG.NR. 930 570 451, KUNDENR. 2234

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	17 778	28 445
SUM ANLEGGSMIDLER		17 778	28 445
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 668	190
Forskuddsbetalte kostnader		36 501	32 238
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		76 486	195 186
Sparekonto OBOS-banken		15 937	0
SUM OMLØPSMIDLER		149 592	227 649
SUM EIENDELER		167 370	256 094
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	21 546
Udekket tap	12	-98 946	0
SUM EGENKAPITAL		-98 946	21 546
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 419	30 350
Leverandørgjeld		96 783	102 416
Energiavregning	13	83 361	53 234
Underregnskap vann/avløp	14	11 000	48 548
Annen kortsiktig gjeld	15	27 754	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		266 317	234 547
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		167 370	256 094
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.03.2025

Styret i Sameiet Bryggeribakken/bryggerigården

Reidar Bakken /s/ Marit Haugen Norheim /s/ Åge Johansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter brøk	740 448
Felleskostnader likt	393 984
Garasjeleie	37 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 171 632

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 825
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 678
SUM KONSULENTHONORAR	-37 503

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 758
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 168
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-980
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 527
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 161
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 924
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 224
Kostnader dugnader	-550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-241 292

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-95 741
Renovasjonsavgift	-108 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 841

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 683
Håndverktøy	-1 377
Vaktmestertjenester	-70 233
Renhold ved firmaer	-89 198
Snørydding	-5 500
Andre fremmede tjenester	-8 530
Trykksaker	-1 082
Andre kontorkostnader	-3 842
Porto	-925
Bank- og kortgebyr	-2 759
Velferdskostnader	-738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 867

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	78
SUM FINANSINNTEKTER	2 026

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2023	32 000
Avskrevet tidligere	-3 555
Avskrevet i år	-10 667
	17 778
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 778

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-10 667**

NOTE: 12**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.

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.

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fj.varme jan-des	-496 270
SUM INNETEKTER	-496 270

KOSTNADER

Fjernvarme jan-des	412 909
SUM KOSTNADER	412 909

SUM ENERGIAVREGNING **-83 361**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) vann/avløp jan-des	-245 040
---	----------

SUM INNETEKTER	-245 040
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Vann/avløp jan-des	234 040
--------------------	---------

SUM KOSTNADER	234 040
----------------------	----------------

SUM UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP	-11 000
-------------------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke kostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS	-27 754
------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 754
-----------------------------------	----------------



Til årsmøtet i Sameiet Bryggeribakken/Bryggerigården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bryggeribakken/Bryggerigården som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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.

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 2024 årsberetning og årsregnskap.pdf



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, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HUSORDENSREGLER For SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Revidert og godkjent i ordinært årsmøte 6. mai 2025.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Dersom en bruksenhet mottar gjentagende klager på brudd på bestemmelsene for «alminnelig ro» eller andre forhold og ikke respekterer dette, vises det til nedenstående §9 «Brudd på husordensreglene» samt §10 «Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse i Vedtektene.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det samme gjelder i umiddelbar nærhet av inngangspartier.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i inngangspartier, trapperom, portrom, plen etc.

I tilknytning til den enkelte bruksenhets inngangsdør kan eier/beboer plassere en ikke brennbar pyntegjenstand.

Gjenstanden skal ikke plasseres slik at den hindrer fremkommelighet, stenger adkomst til dører til tekniske arealer etc. Gjenstanden skal ikke øke brannbelastningen i fellesarealene! Gjenstanden MÅ ikke hindre rømning, selv ved kun nødbelysning.



Eier/beboer må selv ivareta nødvendig renhold rundt og under gjenstanden, da innleid rengjøringsfirma ikke har betalt for flytting og ekstra renhold på grunn av utsatte gjenstander

Gjenstander som stol, bord, hyller inkludert skohyller etc. som hører hjemme inne i en leilighet/bod, skal ikke plasseres i fellesarealene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

I henhold til Hamar kommunes retningslinjer for håndtering av søppel / avfall skal **SORTERINGSGUIDEN FRA SIRKULA BRUKES! Det vises til merking og oppslag i felles avfalls- / søppelrom.**

Sameiet har i utgangspunktet IKKE ansvar for å samle inn og levere FARLIG AVFALL og pappkartonger / brun papp. Sameiets styre har likevel valgt å legge til rette for innsamling av følgende:

FARLIG AVFALL: Småbatterier – Lyspærer – Spraybokser / lightere – Småelektronikk – Blekkpatroner / Blekkpatroner /kassetter til hjemme printere.

PAPPKARTONGER / BRUN PAPP: Små mengder av brun papp /pappkartonger av bølgepapp. Alt som legges i container for pappkartong **SKAL BRETTE OG FLATPRESSES!**

Nytt krav til innsamling av tøy gjelder fra 01.01.2025 og skal behandles i henhold til krav fra Hamar kommune. Tøy må leveres til Miljøstasjon eller legges i containere / innsamlingsbokser fra Frelsesarméen, UFF etc.

Ved større kjøp med mye emballasje **MÅ** den enkelte selv levere dette til Miljøstasjonen sammen med isopor etc. Alternativet er at leverandør tar emballasjen med tilbake. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør, eller utenfor Sameiets innganger, fasader etc.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer (FDV dokumentasjon for din leilighet - Brukerveiledning – elektriske installasjoner i bolig)

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver seksjonseier har ved overtagelse fått håndslukkeapparat (pulverapparat) / eventuelt husbrannslange. I leiligheten er det installert automatisk slukkeanlegg (boligsprinkel anlegg) samt automatisk sentralisert brannalarmanlegg med røykdetektor med innebygget sirene i henhold til gjeldene forskrifter for boligblokker, som dekker hver enkelt blokk.



Hver enkelt seksjonseier plikter å kontrollere håndslukkeapparat minst en gang i året. Videre må seksjonseier aldri dekke til røykdetektorer / sirener i tak eller på annen måte gjøre endringer i enheten som kan skjermes for sprinklerventiler.

Sameiet har i sine serviceavtaler med leverandører, systematisk kontroll i henhold til forskriftene av det automatiske brannalarmanlegget og av sprinkleranlegget.

§ 7a. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrasse. I utgangspunktet frarådes bruk av grill i innglassede terrasser. NB skyveglassene må åpnes. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt med lagring av gassbeholder i parkeringskjeller, boder i kjeller etc.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 7b. Bruk av terrasser

På terrasser er det IKKE tillatt å henge tøy eller andre ting som skal luftes over rekkverket. Det er IKKE tillatt å riste eller banke tøy, puter, tepper etc. utenfor rekkverket.

På terrasser kan det henges tøy til lufting, tørking etc. under forutsetning av at tørkestativ ikke er høyere enn høyden på rekkverk og at tørkestativet er plassert innerst på terrassen. Det er IKKE tillatt å etablere snorer eller faste stativer for tørking, lufting av tøy!

Formålet med dette punktet er at alle har respekt for hvordan gården fremstår, sett utenfra!

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra blomsterbed, rabatter etc.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



**Valgkomiteens forslag til styre i Bryggeribakken/Bryggerigården
2025/26**

Leder	Reidar Bakken	Torggata 146	(valgt til 2026)
Styremedlem	Marit Haugen Norheim	Torggata 148	(valgt til 2026)
Styremedlem	Åge Johansen	Torggata 140	(velges til 2027)
Varamedlem	Bodil Solheim Røhne	Torggata 146	(velges til 2026)

Forslag til valgkomite:

Leder	Anne Grete Evenstad	Torggata 148	(velges til 2026)
Medlem	Kai Nyland	Torggata 146	(velges til 2026)



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styreverrommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

INFORMASJON FRA STYRET

1. STATUS «PROSJEKT AVFALLSROM»

Som det fleste er kjent med har det vært uenighet mellom Sameiet og Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL) når det gjelder plassering av avfallsrom. Sameiets oppfatning har hele tiden vært at dagens løsning er avvik i forhold til kontraktene som er inngått for Torggata 146/148 (Bryggerigården), mens UPL som motpart hevder at dette ikke er avvik.

Sameiet har fra høsten 2024 hatt bistand fra jurist i OBOS og vi har med juristens hjelp kommet frem til en «minnelig løsning» som omfatter at Sameiet får økonomisk kompensasjon. Sameiet har tinglyst bruksrett på dagens avfallsrom til «sykkelgarasje» for Torggata 146/148.

Avtalen er signert av alle parter og vi venter overføring av kr. 450 000,- til vår sparekonto i løpet av kort tid. Dette beløpet vil danne grunnlag for videre arbeide med «Prosjekt avfallsrom» og mulighet for etablering av dette i dagens sykkelbod, i parkeringskjeller. Status "prosjekt avfallsrom":

2. BANE NOR – NY JERNBANEUNDERGANG

Sameiet har mottatt nabovarsler fra Bane NOR og Bane NOR sin arkitekt i forbindelse med at jernbaneundergangen ved rundkjøringen skal bygges om, på grunn av alderen på konstruksjonen. Disse arbeidene er planlagt utført vår /sommer 2026. Sameiet har godkjent varslene uten merknader.

3. VEDLIKEHOLDSPLAN – VEDLIKEHOLDSKOSTNADER – VEDLIKEHOLDSBUDSJETT

0.1 Vedlikeholdsplan:

I tillegg til styrets års plan for systematiske servicer, spesielt på de tekniske anleggene, har styret utarbeidet en overordnet vedlikeholdsplan. Denne viser hvilke vedlikeholds behov som ligger foran oss av både kortsiktig og langsiktig art. For eksempel vet vi at vi har 20 års garanti på takteking, vi har behov for beising / maling av fasadeelementer i tre hvert 5 – 8 år, fortløpende reparasjon av eventuelle skader på murverk, utskifting / oppgradering ventilasjonsaggregater, pumper etc. i fellesarealer ut fra teknisk levetid osv. Vedlikeholdsplanen skal derfor vise vedlikeholdsbehovet over en tidsperiode på 20 til 30 år.



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styreverrommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

Basert på krav til tilstandsvurderinger og ovennevnte krav har styret i sameiet valgt å lage en vedlikeholdsplan som dekker og viser fremtidige kjente behov for å:

- a) opprettholde en god standard på forskjellige typer bygningsdeler og tekniske anlegg
- b) forebygge forfall
- c) sikre drift av alle anlegg og hindre uønskede driftsavbrudd og energitap
- d) illustrere og vise fremtidig kostnadsestimat for å oppnå innholdet i Vedlikeholdsplanen

0.2 Vedlikeholdskostnader:

Vedlikeholdskostnadene for Sameiets fellesarealer kan deles slik:

- a) Dagens kostnader knyttet til den daglige / årlige drift og vedlikehold (dekkes via felleskostnadene «likt» og «brøk» i husleien)
- b) Andel av forventet vedlikeholdskostnad over en periode på 20 – 30 år. (ved behov dekkes utgifter for tiltak via kapitalinnkreving, innsatte midler på sparekonto, vedlikeholdsfond etc.).

0.3 Vedlikeholdsbudsjett:

For å dekke opp / forberede Sameiet på de langsiktige vedlikeholdskostnadene må det foreligge en omforent plan for dette. De langsiktige kostnadene kan dekkes opp etter alternative løsninger, som for eksempel:

- a) Ved regnskapsmessig overskudd avsettes «reservekapital» på sparekonto.
- b) Det avsettes en «vedlikeholdskostnad» per m2 som settes på egen sparekonto for vedlikehold, eller alternativt at det opprettes vedlikeholdsfond
- c) Større reparasjoner / utskiftinger finansieres ved kapitalinnkreving
- d) Større reparasjon / utskiftinger kan i enkelte tilfeller lånefinansieres

Det er viktig å merke seg at regnskaps verdien av et opparbeidet sparekapital / vedlikeholdsfond vil inkluderes forholdsvis (etter brøk) i verdivurderingen av leiligheten ved salg! På samme måte vil eventuell gjeld også virke negativt på verdivurderingen.

Estimert kostnad for vedlikeholdsbudsjett for de neste 30 år er ca. kr 1 970 000.-!

4. RESULTAT AV RADONMÅLINGER TORGGATA 140

Enkelte beboere /eiere har muligens hørt om at vi har gjennomført radon målinger i leilighetene i 1.etasje og en bod i underetasje i Torggata 140.

Sameiet har mottatt rapporten fra laboratoriet som har analysert de utplasserte sporfilm brikkene. Resultatet for leilighetene er at alle ligger godt under kravene på 100 bq/m2 og som gjelder for rom for varig opphold /beboede rom.

Rapporten for den enkelte leilighet vil bli oversendt den enkelte eier.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 2234 Selskapsnavn: SAMEIET BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.