



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 293 445
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET
2
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 979 964	1 997 893
Sum inntekter		1 979 964	1 997 893
Kostnader			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Annen driftskostnad		1 715 364	1 580 613
Sum kostnader		1 819 195	1 684 444
Driftsresultat		160 769	313 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 695	19 486
Sum finansinntekter		47 695	19 486
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		47 695	19 486
Resultat før skattekostnad		208 464	332 935
Årsresultat		208 464	332 935
Totalresultat		208 464	332 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 464	332 935
Sum overføringer og disponeringer		208 464	332 935



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 425	288 716
Sum fordringer		138 425	288 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 798 212	1 265 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 798 212	1 265 631
Sum omløpsmidler		1 936 637	1 554 347
SUM EIENDELER		1 936 637	1 554 347

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 638 087	1 429 623
Sum opptjent egenkapital		1 638 087	1 429 623
Sum egenkapital		1 638 087	1 429 623
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		128 029	116 250
Annen kortsiktig gjeld		170 521	8 474
Sum kortsiktig gjeld		298 550	124 724
Sum gjeld		298 550	124 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 637	1 554 347



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398285

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 293 445
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET
2
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 916 293 445
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET
2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 979 964	1 997 893
Sum inntekter		1 979 964	1 997 893
Kostnader			
Lønnskostnad		103 831	103 831
Annen driftskostnad		1 715 364	1 580 613
Sum kostnader		1 819 195	1 684 444
Driftsresultat		160 769	313 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 695	19 486
Sum finansinntekter		47 695	19 486
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		47 695	19 486
Resultat før skattekostnad		208 464	332 935
Årsresultat		208 464	332 935
Totalresultat		208 464	332 935
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		208 464	332 935
Sum overføringer og disponeringer		208 464	332 935



Organisasjonsnr: 916 293 445
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET
2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 425	288 716
Sum fordringer		138 425	288 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 798 212	1 265 631
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 798 212	1 265 631
Sum omløpsmidler		1 936 637	1 554 347
SUM EIENDELER		1 936 637	1 554 347
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 638 087	1 429 623
Sum opptjent egenkapital		1 638 087	1 429 623



Sum egenkapital	1 638 087	1 429 623
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	128 029	116 250
Annen kortsiktig gjeld	170 521	8 474
Sum kortsiktig gjeld	298 550	124 724
Sum gjeld	298 550	124 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 936 637	1 554 347



Organisasjonsnr: 916 293 445
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET
2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4110

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2



Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

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:

23. april 2024 kl. 19:30, Røde Kors, Ilaveien 106, 1605 FREDRIKSTAD.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing av balkong som medfører fasadeendring
8. Forslag til vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder

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
Velges på årsmøte



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4110 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000,- i tråd med budsjett for 2023

Styrets innstilling

I sameier/borettslag ligger godtgjørelsen et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig, og i snitt på 31–80 boliger er summen 1821 per bolig. Vårt sameie gir med styrets forslag 1610,- pr. bolig.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 95.000,-



Sak 7

Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Forslag fremmet av:

Per Gislo, Tordis G. Dypedahl, Tord Vatsgar, Ragnar Eknes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styreleder er en av søkerne og anses som inhabil, og har ikke deltatt i saken vedrørende styrets beslutning om vedtak.

Forslaget er godkjent i Fr. Kommune og er i tråd med sameiets regler for utforming og fargevalg tilsvarende de eksisterende i etasjene under.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Vedlegg

2. Forslag til behandling_innglassing-fasadeenring_Bryggerifjellet 2_15.03.2024.pdf

3. Bilde fasade.png

Sak 8

Forslag til vedtektsendring

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Styret ser et stort behov for endring vedrørende utvendige persienner, da reparasjon av disse vil være svært kostnadsdrivende for sameiet med dagens løsning i fremtiden.

Forslag 1:

Dette er spesielt ved defekt persienne over bakkenivå og utenfor veranda, hvor det må leies lift/stillas som koster mer enn selve persiennen som gjerne også må skiftes. Prisene er stipulert til 20-25,000.

Dette dreier seg om de smale vinduene på ca. 75 cm bredde. Vi har mange de av på nordsiden, som ikke har persienner, men som mange har montert plissé gardiner på innsiden.



Istedenfor reparasjon av defekt persienne, utenfor terrasse eller over bakkenivå, ønsker styret at sameiet tilbyr følgende løsning: Vental setter persiennen i oppheist/skjult stilling og kobler fra motor fra innsiden. Det monteres en innvendig plizzè gardin på innsiden av vinduet, slik at det kan åpnes.

Styret har hentet inn priser på dette, med fargevalg hvit eller grå som de fleste har i dag.

Hvis Årsmøtet er enig ber vi om at det vedtar endring i vedtekter punkt 5-2, (7)

Forslag 2:

Med dagens vedtekter er sameiet ansvarlig for alt vedlikehold av alle utvendige persienner uansett årsak til at den er defekt. I de tilfeller hvor løftebånd er røket, skyldes det ofte at ting på terrassen står i veien når den senkes/heves som møbler/snø o.l..da ryker løftebåndene. Det trengs også smøring av skinner, som sameiet informerer om og tilbyr på Vibbo. Dette ønsker nå styret at sameier selv skal vedlikeholde og ha ansvar for og dermed få mer eierskap i både bruk og vedlikehold. Dette er de enkleste reparasjonene som koser minst og er lett tilgjengelige.

Hvis motor eller vendebånd må skiftes, så tar sameiet den kostanden så lenge persiennen kan nåes fra veranda eller bakkenivå.

Hvis årsmøtet er enig ber vi at dere vedtar endring i vedtekter punkt: 5-2.g(d,e,f og g, er kun tydeliggjøring av dagens tekst, men må også vedtas)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til vedtektsendring
- Mot Forslag til vedtektsendring

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslaget vedtas
2. Forslaget vedtas

Vedlegg

4. Forslag nye_4110_Vedtekter_Bryggerifjellet2_2024_Final.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Eknes



Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eyolf Dagfinn Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tord Vatsgar

Valg av 1 medlem valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen:

- Per Bolstad

Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Eknes	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Geir Bjørge Jensen	C.J.Kiønigs Vei 1
Styremedlem	Bente Kjesbu	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Torbjørn Oddmund Lorentzen	C.J.Kiønigs Vei 1
Varamedlem	Eyolf Dagfinn Johansen	C.J.Kiønigs Vei 1

Valgkomiteen

Per Bolstad	C.J.Kiønigs Vei 1
Per Gislo	C.J.Kiønigs Vei 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bryggerifjellet2@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Sameiet består av 59 seksjoner.

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916293445, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1801

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har hatt et konstruktivt, aktivt og svært godt samarbeid i 2023. Det er avholdt til sammen fire styremøter. I tillegg til de formelle styremøtene, har det vært en utstrakt mobil og mailutveksling styremedlemmene imellom.

Styret bruker Styrerommet som verktøy for alt styrearbeid som gjelder styremøter og digital lagring. Alt av styrearbeid, møter, avtaler og informasjon om drift og vedlikehold, er lett tilgjengelig for fremtidige styremedlemmer og gjør det vesentlig enklere ved overtakelse av styrearbeidet i sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Det er egen tilpasset modul for dette på Styrerommet. Styret får automatiske påminnelser om vernerunder og nødvendige rutiner som skal gjøres internt, eller fra eksternt firma. Alle punkter er fulgt opp og ivare tatt for 2023. Styret har sendt ut skjematikk for egenkontroll av installasjoner i egen seksjon.

Vibbo

Vibbo fungerer svært bra og gjør det mye enklere for styret og sameiet når det gjelder informasjon om vedtekter, husordensregler og generelle rutiner og veiledning for drift og bruk av sameiet. Med egne Temaer for de fleste rutiner med god informasjon til beboerne, blir det også enklere for de som er nyinnflyttet og trenger rask oppdatering på dette. Vibbo er sameiets formelle informasjonskanal mellom styret og seksjonseierne. Her ligger Temaer med all nødvendig informasjon for seksjonseiere, og oppdateres hele tiden ved behov eller tilbakemeldinger fra seksjonseiere.

Det er også en elektronisk oppslagstavle hvor seksjonseiere selv kan legge ut informasjon de ønsker å gi ut, som garasje plass til salgs/leie, ledig bod o.l.

Kommunikasjon:

Nyheter blir også presentert her med varsling på mail og eventuelt på sms når dette er hensiktsmessig. Styret vil kommunisere med eierne elektronisk, med mindre en seksjonseier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon etter Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjoner(eierseksjonsloven).

Økonomi

OBOS har utarbeidet økonomirapporter mottatt fra forretningsfører i OBOS og disse er behandlet av styret. Økonomien i sameiet er god og gir overskudd for fremtidige drift og vedlikehold som vil melde seg og øke på i årene fremover.

Avregning/energi

Etter godt samarbeid mellom styret og beboerne vedrørende innhenting av alle målerdata, foretar styret avregning av forbruk av gass, vann, samt energi til oppvarming av vann og gulv. Dette avregnes i samarbeid med OBOS mot felleskostnader i løpet av våren. Strømprisene har i 2023 vært lavere enn forventet og har resultert i ca 154.000,- i overskudd på energi mot et underskudd på ca.133.000 i 2022, av det private forbruket. Dette blir avregnet ved årsslutt og tilbakebetalt i 2024. Styret har også inngått avtale med Lyse for 2024 som vil bytte målere og lese av hver måned, samt fakturere hver seksjon for faktisk forbruk og til riktig pris.

Styret jobber samtidig med muligheten for solcelle-løsning som er mer og mer aktuelt og har stort fokus hos borettslag/seksjonseiere, hvor det kan søkes støttes av Enova, samt at

regjeringen nå har godkjent ny forskrift hvor man slipper å betale nettleie og el-avgift for, slik det er for eneboliger i dag. Foreløpige tall viser at det ikke er en lønnsom investering. Prisene på dette går stadig nedover og styret regner med å ha en konklusjon ila 2024.

Reklamasjoner

Styret jobber fortsatt med 2 større saker som har vært pågående noen år og delvis løst av utbygger Ove Skår, men som styret fortsatt følger opp:

1. Lekkasje fra U1 ned til U2 på parkeringsplasser.

Omfattende arbeid gjort i 2020 med svært gode resultater, samt litt oppfølging i 2022 og noen tilfeller i 2023. Dette har delvis løst problemet, men styret skal i samråd med utbygger Ove Skår gjøre en ny befaring/vurdering i 2024 for eventuelle tiltak.

2. Glass på utvendig rekkverk

Etter forrige runde med utskiftning av ca 100 glass hadde styret i november 2022 sammen med Ove Skår, en ny befaring på de 69 glass vi har registrert som vurderingstilfeller, og alle disse er nå byttet på reklamasjon.

Styret har søkt juridisk bistand via vår forsikring, men fikk ingen medhold fra jurist, da vi allerede hadde inngått avtale med selger, og reklamasjonstiden på nye tilfeller var gått ut med 3 år. Styret vurderte at en rettsak vill være svært dyrt selv med forsikring, da dekningen er begrenset og vår sak ikke var sterk nok i en slik forhandling.

Styret innhenter priser på løsning som stabiliserer og unngår utvikling av videre delaminering i løpet av 2024.

Vedlikehold bygninger

Vegger med tre-panel på nordsidene har styret hentet inn tilbud på alle 4 blokkene fordelt på 23-24. I og H blokk skrapet og beiset 2 strøk i 2023, og det samme blir G og F blokk våren 2024. Styret kartla i 2022 alle vegger som hadde behov for beisning og leide inn ekstern maler som gikk over alle hvor dette var nødvendig. Styret vil fortsatt overvåke behovet for dette, men det er viktig at seksjonseier informerer om nødvendig behov. Vi har også tilgjengelig beis og utstyr for de som vil gjerne gjøre dette selv. Det står ved sykkelstativ i U2.

Styret har bestemt innkjøp av modul for Vedlikehold og Bærekraft via Styrerommet. Vi har også innhentet vedlikeholdsplan fra Ove Skår, som beskriver deres anbefalinger både korte og langsiktige behov. Det hjelper også dagens og fremtidig styre å ha oppdatert informasjon om hva som er gjort og hva som kommer, samt bedre økonomisk forutsigbarhet.

Utearealer

Styret evaluerer kontinuerlig arbeidet. Dagens avtale med Gaardsservice ble oppgradert i 2023 med flere timer for lusing, samt vi kommuniserer hvilke forventinger sameiet har til oppfølging av dette, spesielt vedrørende lusing. Det er fjernet en god del trær som vokser opp inntil sameiet mot Bryggeriet, og vi har fått tillatelse fra Ove Skår om at de som står over på grensen deres kan fjernes. Dette er en kontinuerlig vurdering styret gjør for å unngå at trærne blir for store. Vanningsanlegget fungerer nå tilfredsstillende med serviceavtale for tømning/igangsetting. Vinterarbeid som brøyting og strøing er sameiet fornøyd med. Det er også med i avtalen med GS årlig feiing av garasjeanlegg etter vinteren, hvor vi har hatt en ekstra feiing på høsten. Vi ser at vinteren kan være tørr og det samler seg mye salt/sand i løpet av vinteren, så styret vil prøve å få til en ekstra feiing på



vinteren, slik at det totalt blir 3 feiinger i løpet av året. Det ble utfordrende med mye vann/kulde i vinter, så vi vil se om vi kan løse det bedre neste vinter. Avtalen er nå utvidet til rensing av sluk/drenering utenfor dører og garasjeporter.

Renhold

Østlandske Eiendomsdrift AS utfører renhold av gulv i alle fellesarealer en gang per uke, og renhold en gang per måned i fellesarealer for boder, samt at de sørger for utskifting av lysrør i disse arealene. Vi har løpende oppfølging med Oliveresen basert på resultater og behov. I felles arealene i nr. 1 har det blitt gjennomført en omfattende nedvasking og boning av gulv og trapper, med godt resultat. Det vil bli vurdert om dette gjennomføres i alle blokkene med en syklus på 4 år.

Persienner som ikke nåes fra terrasse, samt vinduer i trappeoppgang vil, grunnet vesentlig kostnadsøkning, bli rengjort annethvert år på våren/sommeren av et rengjøringsbyrå. Persienner på egen terrasse rengjøres av seksjonseier selv.

Heis

I løpet av året har det vært utført pålagt kontroll og nødvendig vedlikehold i hht forskrifter og HMS/serviceavtaler. Kone er slått sammen med StarLift. Som en naturlig følge av det har Kone overtatt all service på våre heisanlegg etter StarLift.

Elektriske installasjoner/brannalarm

Styret har endret vedlikeholdsavtale fra Installatøren til AL-Elektriske for vedlikehold, samt Internkontroll for elektrisk anlegg og Brannalarm. Det har resultert i vesentlig bedre reaksjonstid og kommunikasjon. Internkontroll og årlige serviceavtaler er gjennomført dette året. Resten av lysarmaturer i garasje U2 blir skiftet i 2024. Det blir i tillegg installert noen flere armaturer som vil gi bedre lys bak ladeskinnene som i U2 er montert på høykant.

Ventilasjon

Det er årlig serviceavtale med Krogseth om skifte av filter i ventilasjon/vifte i fellesområder. Styret koordinerer også en frivillig ordning med felles innkjøp av filter for det private ventilasjonsanlegget, hvor nye filter blir utlevert i november, noe som sikrer jevnlig filterbytte også her.

Overvåkingsanlegg/koder:

Kodene skiftes ca.1 gang i året, men viktig at disse ikke blir gitt til uvedkommende. Det er også viktig at alle tar ansvar for at inngangsdører er lukket og ikke slipper inn noen uvedkommende i fellesområder.

Bofelleskap

Vi i Styret er valgt av seksjonseierne til å forvalte og drifte felles eiendom og økonomi på best mulig måte. Vi som seksjonseiere er alle avhengig av at alle bryr seg og respekterer regler vi selv har bestemt, og er med og bidrar til godt miljø rundt oss. Alle fellesområder eier vi sammen og det kreves derfor at vi bryr oss og at hver og en tar ansvar for dette. Det er også viktig at alle føler seg velkomne, opplever sameiet vårt som er godt sted å være og bo, og at vi alle sammen er med og tar vare på hverandre og hverandres eiendom.

Styret



Fremtidige planer:

- 2024 Beising av fasader Nord i G og F-blokka
- 2024 vask av persienner og trappeoppgang H-blokka
- 2024 Montere lister på glassrekkverk for å stabilisere disse
- 2025 Rensing av ventilasjon og avløp i systemet og alle boligene



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 638 087.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Består nå kun av renovasjon og gasstilsyn, da vann/avløp, samt fastbeløp blir gjennomfakturert via Lyse Energi som avleser nye monterte målere på kald og varmt vann for hver seksjon, samt fellesforbruk fordelt på eierbrøk. Fellesforbruk vann/avløp er i ettertid tatt ut av månedlig a-kontobeløp fra Obos, men viser fortsatt i budsjett.

Energikostnader

A-konto energikostnader er tatt ut av budsjett for 2024, da disse blir gjennomfakturert av Lyse med egne måler til hver seksjon. Egen brukerpålogging gjør forbruket mer oversiktlig og gir et mer riktig og bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at de generelle energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 for fellesstrøm.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

I ettertid har felleskostnadene blitt justert ned med 8,5% og kabel-tv med ned med 6% grunnet forhandling av nye avtaler. I tillegg har kategori A-konto komm.avg og Oppvarming/varmtvann blitt fjernet fra felleskostnadene til å bli fakturert den enkelte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 410 Årsrapport til innkalling.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>.

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2 ORG.NR. 916 293 445, KUNDENR. 4110

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 979 964	1 997 740	1 980 000	2 123 000
Andre inntekter		0	153	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 979 964	1 997 893	1 980 000	2 123 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 831	-12 831	-14 000	-12 831
Styrehonorar	4	-91 000	-91 000	-95 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-5 625	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-117 445	-112 710	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-12 031	-9 900	-35 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-655 561	-579 456	-736 000	-816 000
Forsikringer		-96 299	-89 116	-96 300	-106 000
Festeavgift		-11 556	-11 556	-12 000	-12 000
Kommunale avgifter	8	-192 339	-135 747	-160 000	-211 000
Energi/fyring	9	-138 084	-171 007	-205 000	-182 000
TV-anlegg/bredbånd		-326 090	-297 285	-312 000	-353 000
Andre driftskostnader	10	-156 585	-168 210	-184 000	-175 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 819 195	-1 684 444	-1 973 800	-2 111 831
DRIFTSRESULTAT		160 769	313 449	6 200	11 169
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 695	19 486	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		47 695	19 486	0	0
ÅRSRESULTAT		208 464	332 935	6 200	11 169
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		208 464	332 935		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		243	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 222	83 069
Andre kortsiktige fordringer	12	48 960	56 069
Energiavregning		0	149 578
Driftskonto OBOS-banken		784 986	495 257
Sparekonto OBOS-banken		312	282
Sparekonto OBOS-banken II		1 012 914	770 092
SUM OMLØPSMIDLER		1 936 637	1 554 347
SUM EIENDELER		1 936 637	1 554 347
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 638 087	1 429 623
SUM EGENKAPITAL		1 638 087	1 429 623
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 337	8 474
Leverandørgjeld		128 029	116 250
Energiavregning	13	154 184	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 550	124 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 936 637	1 554 347
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 18.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Ragnar Eknes/s/

Geir Bjørge Jensen/s/

Bente Kjesbu/s/

Torbjørn Oddmund Lorentzen/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 648 632
Kabel-TV	310 812
Diverse	20 520
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 979 964

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 831
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 831

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 2022/2023, og er på kr 91 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 031
SUM KONSULENTHONORAR	-12 031

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-180 497
Drift/vedlikehold VVS	-24 989
Drift/vedlikehold elektro	-55 730
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 494
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 812
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-53 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 898
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 864
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 529
Egenandel forsikring	-5 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-655 561

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 731
Renovasjonsavgift	-114 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-192 339

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 502
Fjernvarme	-72 398
Andre fyringskostnader	-16 183
SUM ENERGI / FYRING	-138 084

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-485
Renhold ved firmaer	-124 691



15

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Andre fremmede tjenester	-25 409
Andre kontorkostnader	-2 593
Bank- og kortgebyr	-3 407
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 585

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 852
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	587
Andre renteinntekter	1 517
SUM FINANSINTEKTER	47 695

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Mer Norge	48 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	48 960

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 105 992
SUM INNETEKTER	-1 105 992

KOSTNADER

Fjernvarme	524 143
Gass	72 305
Vann	355 360
SUM KOSTNADER	951 808

SUM ENERGIAVREGNING	-154 184
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1339579. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Skifte av lysarmaturer U2	AL-Elektriske AS
2023	Beisning av trevegger mot Nord	Utført av Jan Erik Strand

Redegjørelse, søknad om tillatelse til tiltak

Gjelder eiendom: gnr. 208 / bnr. 1801, C. J. Kjønings vei 1, 3, 5 og 7, bolig H402

Tiltak: Innglassing av balkong som medfører fasadeendring

Innglassing av terrasser har tradisjonelt sett vært en styresak i sameiet, da de med terrasse/balkong over har fått dette godkjent ved byggestart i kommunen, med unntak av alle H401 som har egen godkjenning for innglassing med tak.

Dette er fordelaktig med tanke på vær, vind og snø hvor de øverste er spesielt utsatt for dette. Søkerne er usikre på om det kreves godkjenning av Årsmøtet, men har satt krav til leverandøren at innglassingen skal godkjennes i kommunen og på Årsmøtet, da dette innbefatter glasstak som ikke har vært installert tidligere, og vedtektene om fasadeendring sier:

Gjeldende vedtekter:

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

Søkerne ber derfor om Årsmøtets tillatelse til å sette opp tilsvarende innglassing som i etasjene under, men med skrått glasstak over som vist på tegning:



Leverandøren er Lumon Norge AS som har hensyntatt alle krav i forhold til vekt, innfesting, gassrørgjennomføring, fargekrav, og glassinndeling tilsvarende dagens løsninger. Innglassingen vil dekke hele balkongen tilsvarende løsninger på balkonger under, og med snøfanger på taket.



Lumon Norge AS har på vegne av beboerne søkt kommunen om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. og fått godkjent tiltaket i planutvalget den 18.01.2024 med referanse Byggesak 2023/84613, saksnr. 37/24, og innbefatter nabovarsel for BF1, og andre tilstøtende bygninger. Tillatelsen er mottatt av styret og tilgjengelig for sameierne om ønskelig.

Søkerne har også vært av den oppfatning at alle 4 boligene må kollektivt søke og inngå avtale med Lumon Norge AS for igangsetting samtidig, med tanke på at alle byggene skal være like etter fasadeendringen.

På vegne av søkerne:

Per Gislo C.J Kjøningsvei 1 H4o2 Sign. 

Tordis G. Dypedahl C.J Kjøningsvei 3 H402 Sign. 

Tord Vatsgar C.J Kjøningsvei 5 H402 Sign. 

Ragnar Eknes C.J Kjøningsvei 7 H402 Sign. 

Dato: 14/3- 2024

Vedlegg 3 til sak 7. Innglassing av balkong som medfører fasadeendring





VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2, org. nr. **916 293 445**

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte(digitalt) den 23.04.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 04.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.08.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 59 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 1801 i Fredrikstad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder i U1 og U2,
- Parkeringsplasser i garasjekjeller U1 og U2,
- Private felles utearealer med gjesteparkering
- Delt gjesteparkering med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

For det tilfelle at utbygger blir eier av det område som i dag ligger nord for eiendommen - og dette kan omreguleres til oppføring av boliger tilsvarende dette prosjekt – er hver sameier i eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 forpliktet til å akseptere at beboerne i det evt. fremtidige boligprosjekt benytter parkeringskjeller som adkomst til sitt parkeringsanlegg.

Denne retten vil bli tinglyst som heftelse sameiets grunn.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet fester sammen med Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 tomten GB/Nr. 208/1779 med sine proratariske andeler henholdsvis 70/129 (nr.1) og 59/129 (nr.2). Sameiet disponerer også tomten 208/1803 hvor registrert grunneier er Gjærhuset AS.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.



Seksjon nr	Teller sameiebrøk	Seksjon nr	Teller sameiebrøk
1	87		87
2	93		93
3	87		87
4	93		93
5	82		82
6	107		107
7	49		49
8	45		45
9	70		70
10	90		90
11	102		102
12	147		147
13	102		102
14	118		118
15	102		102
16	87		87
17	93		93
18	87		87
19	93		107
20	82		82
21	107		107
22	49		102
23	45		70
24	70		90
25	90		102
26	102		147
27	147		102
28	102		118
29	118		102
30	102		
		Sum nevner	5518

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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



(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold leieforhold utover det som inngår i 5 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte sørger sameierne selv for pro-contra oppgjør vedrørende fellesutgifter til sameiet.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Oppbevaring av private gjenstander er ikke tillatt i fellesområde og kan forlanges fjernet av styret.

Det gjøres unntak av:

- Dørmatte utenfor inngangsdøren til seksjonene
- Barnevogn plassert under trappen i U2 i alle blokkene i behovsperioden.
- Barnevogn på anviste plasser i garasjer U1/U2 i behovsperioden
- Moped/scooter på anviste plasser i garasjer U1/U2

Styret kan gi dispensasjoner ved spesielle tilfeller hvor dette anses nødvendig i en gitt periode.

Styret kan også disponere området til nødvendige og midlertidige behov som berøres av vedlikehold/arbeid eller sesongrelaterte behov som sandkasse for strøing o.l. (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Ved godkjenning fra styret skal materialer, fargevalg og utførelse på tilleggs bestilt utstyr og eventuelt annet skal være ihht. Arcasa Arkitekter AS anbefalinger og Fredrikstad Kommunes godkjente løsninger.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.



Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Installasjon av ladere bestilles av styret på forespørsel fra sameier og leveres og monteres av leverandør som sameiet har godkjent avtale med. Alle nye installasjoner av billadere skal tilknyttes egen ladesløyfe. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk inkl. gebyrer og påslag faktureres av leverandøren som sameiet til en hver tid har avtale med, alternativt en strømpris fastsatt av styret hvor dette er hensiktsmessig.

3) For sameiere som har egen kurs for lading av El-bil eller hybrid-bil, bør lading kun foregå fra *fastmonterte godkjente ladere (Mode 3)* grunnet sikkerhet, kapasitet og i tråd med hva DSB klart anbefaler for hjemmelading og i tråd med NEK 400 -7-722 normen, som spesifiserer el-sikkerhetskrav ved bygging av elektriske lavspenningsanlegg.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det er i prosjektet avsatt biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede etter forskrifter. Disse plassene er forutsatt å skulle benyttes av evt. beboere med særskilte behov og plassene må avgis/byttes dersom slike behov oppstår. Sameiets styre administrerer dette. Dersom en eier må avgi/bytte plassen må ny eier dekke eventuelle kostnader forbundet med dette som ladepunkt etc.

Biloppstillingsplasser med hjemmel i særskilt behov kan ikke leies ut.



(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- b) gulvbelegg, membran og sluk
- c) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- d) innsiden av vinduer, ytterdører til boligen, lås til ytterdør og utskifting av lås.

Veranda; herunder terasse eller balkong:

- e) verandadør, gulvdekke på veranda, gjelder også ved utskifting. Vedlikehold av verandagulv med beis eller maling skal være av nøytral farge.
- f) tilleggs bestilt utstyr på veranda, som innglassing, screenduk, markiser etc. er også den enkeltes seksjonseiers ansvar
- g) vask og vedlikehold av persienner på veranda, og skifte av hevebånd

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, inklusive gulvvarmesystemet. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og verandarekkverk og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Sameiet eier og har drift- og vedlikeholdsansvaret for målere for kaldt og varmt vann, vannbåren varme til oppvarming samt gass for de leiligheter som har dette. Dette medfører at sameiet har ansvaret for teknisk kontroll og eventuell utskifting av defekte målere. Dersom det påvises feil på målere, kan styret i sameiet, sammen med seksjonseier, stipulere et forbruk.

(7) Vendebånd og motor til utvendige integrerte persienner, så lenge de er tilgjengelig fra bakkenivå eller veranda.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Sameierne skal dekke sameiets felleskostnader iht. sin sameiebrøk. Som felleskostnader regnes for eksempel:

- Kommunale avgifter. (Eiendomsskatt faktureres hver seksjonseier fra kommunen)
- Forsikring av bebyggelsen og tilhørende anlegg tilhørende sameiet.
- Belysning og evt. oppvarming av fellesareal, garasjer m.m.
- Nødvendige utbedrings- og vedlikeholdsutgifter.
- Andre utgifter som sameiet på lovlig vis vedtar som fellesutgifter.

Seksjonene har egne strømmålere, gassmålere og måler for forbruk av kaldt og varmt vann, samt måler for forbruk av vann for oppvarming, og betaler for sitt eget forbruk iht. til dette.

Fellesforbruk av strøm for heis, trapperom, veibelysning og fellesbelysning i boder og garasjekjeller betales under felleskostnader.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement på bygningen som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne. Vann og avløpsledninger fram til offentlig nett vedlikeholdes av sameiet og eventuelle andre brukere i fellesskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse



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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, samt ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt og for 2 år.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8-7 Valgkomite

Det skal velges en valgkomite på 2 medlemmer, som velges for 2 år.

9. Årsmøtet



9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av Juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- godkjenning av innkalling
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité
- valg av revisor
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

(3) Protokollen skal leses opp før møtets avslutning

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og regler for dyrehold for eiendommen, endringer av disse skal godkjennes av Årsmøtet med simpelt flertall.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet



- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det blir utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av Regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet, som enten skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.



- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4110 Selskapsnavn: Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

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.