



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	925 653 195
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Obos Eiendomsforvaltning Freserveien 1 0195 OSLO

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:	08.04.2024

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, 03.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 799 344	6 746 118
Sum inntekter		6 799 344	6 746 118
Kostnader			
Lønnskostnad		265 593	253 240
Annen driftskostnad		6 537 901	6 049 342
Sum kostnader		6 803 494	6 302 582
Driftsresultat		-4 150	443 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 182	2 622
Sum finansinntekter		28 182	2 622
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 182	2 622
Resultat før skattekostnad		24 032	446 158
Årsresultat		24 032	446 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 032	446 158
Sum overføringer og disponeringer		24 032	446 158



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			
Andre fordringer		1 026 193	
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 193	0
Sum anleggsmidler		1 026 193	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		547 117	693 522
Sum fordringer		547 117	693 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 543	3 228 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 543	3 228 217
Sum omløpsmidler		2 609 660	3 921 739
SUM EIENDELER		3 635 853	3 921 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 298 949	3 274 916
Sum opptjent egenkapital		3 298 949	3 274 916
Sum egenkapital		3 298 949	3 274 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 795	377 300
Skyldige offentlige avgifter		137	
Annen kortsiktig gjeld		972	269 523
Sum kortsiktig gjeld		336 904	646 823
Sum gjeld		336 904	646 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 635 853	3 921 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617451

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 653 195
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Freserveien 1
0195 OSLO

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: 08.04.2024

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 925 653 195
BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 799 344	6 746 118
Sum inntekter		6 799 344	6 746 118
Kostnader			
Lønnskostnad		265 593	253 240
Annen driftskostnad		6 537 901	6 049 342
Sum kostnader		6 803 494	6 302 582
Driftsresultat		-4 150	443 536
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 182	2 622
Sum finansinntekter		28 182	2 622
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		28 182	2 622
Resultat før skattekostnad		24 032	446 158
Årsresultat		24 032	446 158
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 032	446 158
Sum overføringer og disponeringer		24 032	446 158



Organisasjonsnr: 925 653 195
BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 026 193	
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 193	0
Sum anleggsmidler		1 026 193	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		547 117	693 522
Sum fordringer		547 117	693 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 543	3 228 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 062 543	3 228 217
Sum omløpsmidler		2 609 660	3 921 739
SUM EIENDELER		3 635 853	3 921 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 298 949	3 274 916
Sum opptjent egenkapital		3 298 949	3 274 916



Sum egenkapital	3 298 949	3 274 916
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	0	
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	335 795	377 300
Skyldige offentlige avgifter	137	
Annen kortsiktig gjeld	972	269 523
Sum kortsiktig gjeld	336 904	646 823
Sum gjeld	336 904	646 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 635 853	3 921 739



Organisasjonsnr: 925 653 195
BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

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

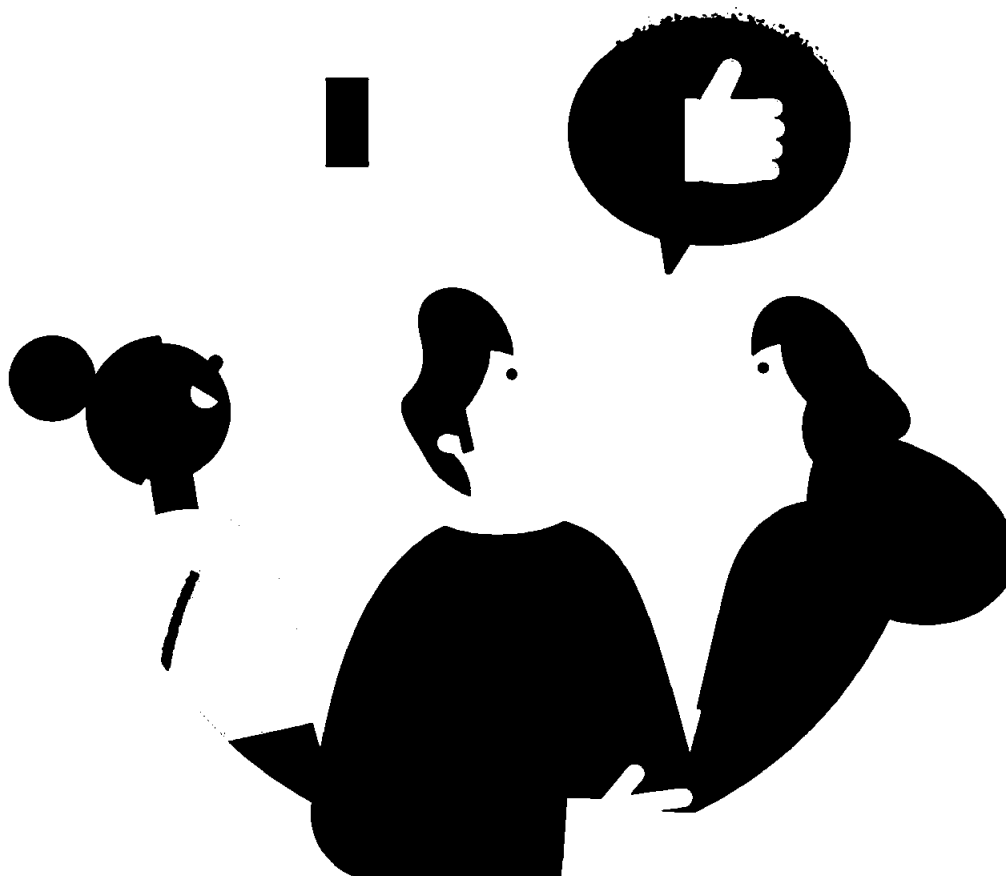
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

1090 Bruket Brygge Boligsameie





Til seksjonseierne i Bruket Brygge Boligsameie

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie

Møte avholdes mandag 8. april 2024 klokken 18.00 på Litteraturhuset i Fredrikstad.

Umiddelbart etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte. Sakliste for beboermøtet vil bli sendt ut separat ved et senere tidspunkt.

Til behandling foreligger

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder**
 - 1.2 Registrering**
 - 1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**
 - 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**

- 2. Styrets årsberetning for 2023**

- 3. Årsoppgjøret for 2023**
 - 3:1 Årsoppgjøret for 2023**
 - 3.2 Anvendelse av årsresultatet**

- 4. Styrehonorar**

- 5. Vedtekter**
 - 5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**
 - 5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**

- 6. Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**

- 7. Innkomne forslag**

- 8. Valg**



Innstilling til saker som skal behandles på årsmøtet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder

Forslag til vedtak: Godkjennes

1.2 Registrering

Sameiere registreres ved inngangen og får utlevert stemmeseddel

Forslag til vedtak: Godkjennes

1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen

Forslag til vedtak:

2. Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding godkjennes

3. Årsoppgjøret for 2023

3.1 Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges egenkapitalen

Forslag til vedtak: Godkjennes

4. Styrehonorar

Styret honorar er vurdert i forhold til gjennomsnittet i sammenlignbare boligselskap som er på kr. 1.570 pr. bolig. Styrehonoraret foreslås til kr. 235.000. Honoraret fordeles internt av styret.

Forslag til vedtak: Godkjennes

5. Vedtekter

Gjeldende vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie og vedlegg 1 for Bruket Brygge Garasjesameie, er de samme som ble vedtatt ved opprettelsen av sameiet. Vedtektene var ikke på saklisten i konstituerende årsmøte 20. august 2020 og har således aldri blitt behandlet av sameiets årsmøte.



Parkeringsplassene, totalt 151 plasser, er organisert som en næringsseksjon med 1/151 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. I forbindelse med seksjoneringen ble det vedtatt egne vedtekter for «Bruket Brygge Garasjesameie». Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151.

Med dette «bakteppe» besluttet styret i møte 3. mai 2023 å starte arbeide med en revisjon av vedtektene og Trivselsreglementet. Styrets endringsforslag er vedlagt.

5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie

Forslag til vedtak: Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie

Forslag til vedtak: Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes.

6 Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie

Tidligere Trivselsregler.

Forslag til vedtak: Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

7. Innkomne forslag

Styret har behandlet innkomne forslag og tatt stilling til om det er saker som trenger behandling av årsmøtet eller som naturlig bør drøftes av beboermøte som rådgivende for styret.

Fristen for å sende inn forslag til årsmøtet var 16. februar. Det er mottatt ett forslag, det er søknad om å sette opp pergola på balkongene i toppetasjene. Saken blir redegjort for på beboermøtet.

8. Valg

Valgkomiteen bestående av:

Veronica Christensen

Knut Brechan, og

Anne-Kari Sønsterød

har gjennomført 7 møter og hatt samtaler med alle aktuelle kandidater til verv i styret for Bruket Brygge Sameie, og til valgkomite.



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:

8.1 Styremedlemmer

Tore Hareide, leder	velges for 2 år
Bente Iren Vikerstrand-Hansen	ikke på valg
Per Gundersen	ikke på valg
Knut Brechan	velges for 2 år
Hanne Høyum	velges for 2 år

8.2 Varamedlemmer

Roger Wold	velges 1 år
Jan Krathe	velges 1 år

8.3 Valgkomite

Veronica Christensen	gjenvelges for 1 år
Inger Johanne Jørstad	velges for 1 år
Anne-Kari Sønsterød	gjenvelges for 1 år



Vedlegg

- Sak 2: Styrets årsberetning for 2023**
- Sak 3: Årsoppgjør for 2023**
- Sak 5.1: Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**
- Sak 5.2: Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**
- Sak 6: Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**



Bruket Brygge Boligsameie

Styrets årsberetning for 2023

Sameiet består av 9 bygg med til sammen 150 leiligheter. Til å ivareta sameiets bygg og installasjoner i henhold til lover og regler er det valgt et styre på 5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har ikke stemmerett, men har deltatt aktivt i styrets løpende arbeid.

Styrets sammensetning:

Øivind Utne	styreleder
Bente Iren Vikerstrand-Hansen	nestleder
Liv K. Engen	styremedlem
Tore Hareide	styremedlem
Per Gundersen	styremedlem
Mia Marlene Tønnesen	varamedlem
Roger Wold	varamedlem

Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 11 styremøter og behandlet 85 saker. Styret har sendt ut flere informasjonsskriv og meldinger gjennom året. Det er også avholdt 2 ekstraordinære årsmøter og 2 beboermøter. Året 2023 har vært et begivenhetsrikt år. Flere av sakene er positive for bomiljøet, andre saker vil avlaste styrets arbeid fremover, Her nevnes:

I forbindelse med utløp av avtalen med Bori om forretningsførsel for sameiet løp ut i år, valgte styret å inngå avtale med OBOS som ny forretningsfører fra januar 2024.

Etter at kameraer ble installert i garasjen har styret ikke mottatt varsler om uønskede hendelser.

Periodevis var det ofte mye unødig biltrafikk rundt i bo-området. Budbiler med pakker i alle varianter kjørte til døra. Samme med pizzabud eller andre matleveranser. Med veibom i nord- og sydenden av boligområdet er biltrafikken nesten borte, bomiljøet blitt bedre og det er tryggere for barn og voksne å ferdes ute.

Etter en avklaring med nødetatene ble det satt opp nøkkel boks i kort avstand fra veibommene. Nøkkelkoden ble lagt ut på nødnett. I ettertid har det, ved noen tilfelle, vist seg at ambulanser ikke har benyttet seg av informasjonen på nødnett og enten stoppet ved bommen eller kjørt inn fra fortausiden. Styret har informert ambulansetjenesten om hendelsene blant annet fordi dette slår urettmessig tilbake til styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har nøkkel til veibommene og låser opp ved behov.

I desember 2019 ble det inngått en avtale mellom Bruket Brygge Boligsameie v/utbygger og Ohmia AS om levering av infrastruktur for boligsameiets 150 parkeringsplasser. En opptelling har vist at det er levert 144 ladebokser, ikke 150 som avtalt. SPG Bakke Bolig Gressvik AS ble bedt om å rydde opp i dette og sørge for at det, uten kostnad for sameiet, blir etter montert 6 ladebokser. Det er nå gjort.



Avtalen med Viken Fiber gikk ut ved årsskiftet 2023/2024. Styret har etter samtaler med Altibox inngått en avtale med tre års varighet. Avtalen vil gi alle boenheter en «kraftigere» internettlinje, men ingen TV kanaler inkludert. Hver boenhet kan velge mellom to TV-kanalvalg/pakker som tilvalg. Altibox vil kontakte hver boenhet for å avklare dette.

Myndighetene har over tid vedtatt forskjellige økonomiske støtteordninger for å få forbrukerne til å investere i miljøvennlige energiløsninger. Støttetiltakene omfattet blant annet fritak for nettleie, elavgift og merverdiavgift på strømmen fra solcellepaneler som dekker eget forbruk.

Styret, med god bistand fra Multiconsult, utredet muligheten for å montere solceller på sameiets bygninger - sydvendte tak. Da det ble avklart at det ikke var noen hinder knyttet til bæreevne/belastning av bygningsmessige konstruksjoner og at tiltaket ikke krevde byggesøknad, ble det innhentet tilbud fra aktuelle leverandører. Styret valgte anbudet som ga best produksjon til en lavere nominell pris. Saken ble behandlet i ekstra ordinært årsmøte i november 2023, men oppnådde ikke flertall for å gå videre med saken.

Det er styrets ansvar å sørge for HMS og internkontroll i sameiet. Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen

Styret har full oversikt over de lover og regler som gjelder for sameiet, men har ikke fått gjort de nødvendige registreringer som et fullgodt elektronisk system krever. Det er en prioritert oppgave som vil bli startet opp i forbindelse med overgang til ny forretningsfører fra januar 2024.

Sameiet har avtaler med leverandører som ivaretar mange av de kontrolloppgaver som påligger styret. Det er avtaler om kontroll av lekeapparater, periodisk hovedkontroll av elektriske anlegg, årlig kontroll av brannalarm- og nødlýsanlegg, årlig kontroll av brannslukkere samt kontroll og gjennomgang av brannforebyggende tiltak. I tillegg går styret / medlemmer av styret HMS runder i garasje, trappeganger og loftområder regelmessig. Vaktmester går ukentlige inspeksjonsrunder og melder fra om eventuelle uregelmessigheter.

Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer:

Dialogen mellom advokatene har fortsatt gjennom året, med søkelys på åpne poster fra ettårsbefaringen. Styret har gjennomgått listen med åpne poster og merket av punkter som er utbedret, punkter som er delvis utbedret eller vanskelig å kontrollere og punkter som er avvist eller ikke utbedret slik Bakke med sine entreprenører/underentreprenører hevder.

I løpet av sommeren fikk styret gjennomslag for å få flyttet en termostat lenger ut fra garasjeporten. Nå står den ute i friluft og registrer endringer i temperaturen raskere og gir styringssignaler til termostat for oppvarming av nedkjøring til garasjen tidligere en før. Også varmematten i øverste del av garasjenedkjøring er blitt reparert. Dette bidrar til en sikrere ut- og innkjøring i garasjen.



Gjennom fjorårets vinter var styret ved flere anledninger i dialog med utbygger for å få økt mengden varmtvann ut på nettet. Gjennom god dialog og dokumentasjon fikk vi omsider gjennomslag for vårt syn og varmekapasiteten ble økt.

Sist vinter var det høy fuktighet og mye kondens under bærende konstruksjoner i garasjen. Denne vinteren har ventilasjonssystemet blitt operert etter andre kriterier enn de som ble levert fra utbygger. Dette ser ut til å ha fungert bra og det har ikke vært antydning til hverken kondens eller nyetablering av svertesopp. Entreprenøren har lovet å fjerne svertesopp samtidig med andre tiltak i garasjen.

Tiltaket utbygger gjorde i sommer for å stoppe inntrengning av vann ved kabelgjennomføringer og luftinntaket til ventilasjonsaggregatet utenfor henholdsvis Bruket 15 og 9 ser foreløpig ut til å være vellykket. Imidlertid er det fortsatt noen utsatte steder hvor det trenger vann inn i garasjen.

Etter langvarige bekymringsmeldinger fra beboere og styret om problemer med vann ned langs yttervegg fra overliggende balkong på noen av byggene. Problemet ble forelagt utbygger, men det var laber respons på henvendelsen. Styret kontakt derfor Multiconsult med spørsmål om de kunne undersøke dette forholdet. Firmaet har bistått sameiet ved tidligere anledninger. Undersøkelsene avdekket at det er behov for tiltak i forhold til fallretning på balkonger og kontroll av mulig fukt bak bordkledning. Rapporten formidles utbygger via sameiets advokat.

Dokumenter for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV dokumenter) ble overlevert på en minnepinne til sameiet ved styreleder før ferien. Minnepinnen ble ikke åpnet av sameiet, men levert Multiconsult for gjennomsyn og kontroll. Her ble det avdekket flere «hull» i det mottatte materialet. Dette er formidlet utbygger via sameiets advokat.

Bomiljøtiltak

I løpet av de tre først årene som er gått siden de første beboerne flyttet inn på Bruket Brygge har det utviklet seg et godt miljø hvor folk trives. Promenaden langs elva er flittig brukt sommer som vinter. Initiativrike beboere har dannet en Trivselsgruppe som arrangerer gå turer, sommer treff, tenning av juletre og andre sosiale tiltak/treff. Seneste tilskudd på gode tiltak er man(n)dags gruppa. Her treffes de som har anledning hver mandag i garasjen til «morgen kaffe» og etterfølgende runde i sameiet for å registrere eventuelle egnede saker uten å gå andre i nærheten.

Fremtidige oppgaver

Styret vil prioritere arbeidet med å få kartlagt fremtidig vedlikeholds behov av bygninger og tekniske installasjoner, fellesområder og herunder også oppgaver som kommer inn under HMS. OBOS har egne moduler for disse oppgavene. Selv om boligsameie har en sunn økonomi for den daglige drift, er det viktig å tenke fremover og planmessig øke avsetningen til vedlikehold fra dagens en million kroner til tre - fire millioner i løpet av de nærmeste fire årene. For hver hundre kroning felleskostnadene øker, øker avsetningen med kr. 180 000.

**Kommentarer til regnskapet:**

Driftsresultatet før finansposter viser et underskudd på kr 4 149. Årsresultat viser overskudd på kr 24 033,- mot et budsjettert overskudd på kr 224 600,-.

Hovedårsaken til årets resultat tilskrives uforutsette utgifter til prosjektutredning, solceller (kr. 210 984) og bygg kontroll (kr. 48 988). Arbeidskapitalen fremkommer i egen note. Etter at kr 1 026 193 ble avsatt til vedlikeholdsfond, er arbeidskapitalen kr 2 272 755,- som er innenfor anbefalt minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader

Bruket Brygge Boligsameie

Gressvik, 19. februar 2024

Øivind Utne/s/
styreleder

Bente Iren Vikerstrand-Hansen/s/
styremedlem

Per Gundersen/s/
styremedlem

Liv Engen/s/
styremedlem

Tore Hareide/s/
styremedlem

Mia Marlene Tønnesen/s/
varamedlem

Roger Wold/s/
varamedlem



Til årsmøtet i Bruket Brygge Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Brygge Boligsameie 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 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



Bruket Brygge boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Bruket Brygge boligsameie org.nr. 925653195



Resultatregnskap 2023

Bruket Brygge boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 771 125	6 646 324	7 766 500	6 131 700
Annen driftsinntekt	2	28 217	99 794	0	20 000
Sum driftsinntekter		6 799 342	6 746 118	7 766 500	6 151 700
Kostnader					
Lønnskostnad	3	265 593	253 240	253 200	268 200
Konsulenttjenester	4	634 104	354 993	505 000	605 100
Rep og vedlikehold	5	1 116 330	929 111	1 134 700	1 061 000
Forsikringer		305 103	318 874	305 000	337 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 723 024	1 377 520	1 744 000	1 999 000
Energi og fyring	6	1 307 221	1 905 074	2 375 000	734 000
Kabel-TV og telefoni		880 201	764 700	844 000	360 000
Driftskostnader	7	329 859	337 414	323 000	370 600
Leiekostnader		4 000	1 500	0	0
Andre driftskostnader	8	238 057	60 156	58 000	214 000
Sum driftskostnader		6 803 492	6 302 582	7 541 900	5 949 000
Driftsresultat før finansposter		-4 149	443 536	224 600	202 700
Finansielle poster					
Finansinntekt		28 182	2 622	0	0
Sum finansposter		28 182	2 622	0	0
Årsresultat		24 033	446 158	224 600	202 700
Overført til annen egenkapital	9	-1 002 161	446 158	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	1 026 193	0	0	0
Sum disponering		24 033	446 158	0	0

Resultatrapport 2023 for Bruket Brygge boligsameie



Balanse 31.12.2023

Bruket Brygge boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	1 026 193	0
Sum finansielle anleggsmidler	1 026 193	0
Sum anleggsmidler	1 026 193	0
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	360 684	327 189
Kundefordringer	120 558	366 333
Andre fordringer	65 875	0
Sum fordringer	547 117	693 522
Bankinnskudd, kasse o.l.	2 062 543	3 228 217
Sum omløpsmidler	2 609 660	3 921 739
SUM EIENDELER	3 635 853	3 921 739

Balanserapport 2023 for Bruket Brygge boligsameie



Balanse 31.12.2023

Bruket Brygge boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 272 755	3 274 916
Vedlikeholdsfond	9	1 026 193	0
Sum egenkapital		3 298 949	3 274 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 795	377 300
Annen kortsiktig gjeld		1 110	269 523
Sum kortsiktig gjeld		336 905	646 823
Sum gjeld		336 905	646 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 635 853	3 921 739

Bruket Brygge boligsameie

Øivind Utne/s/
Styrets leder

Liv Klippenberg Engen/s/
Styremedlem

Tore Hareide/s/
Styremedlem

Bente Iren Vikerstrand-Hansen/s/ Per Kristoffer Nordseth Gundersen/s/
Styremedlem Styremedlem

Balanserapport 2023 for Bruket Brygge boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	4 930 718	4 644 024	4 900 000	4 900 000
3606 Kabel TV/bredbånd	844 200	808 200	844 000	358 200
3607 Garasje	365 200	327 600	360 000	442 500
3631 Strøm	631 007	866 500	1 662 500	431 000
Sum felleskostnader	6 771 125	6 646 324	7 766 500	6 131 700

Inntekt strøm gjelder avregning av varme og varmt vann for perioden januar til november. Avregningene skjer etterskuddsvis når faktura er mottatt fra strømleverandør. Desember er ikke avregnet eller avsatt i regnskapet på grunn av overgang til ny forretningsfører 01.01.24.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	28 217	99 794	0	20 000
Sum andre driftsinntekter	28 217	99 794	0	20 000

Andre inntekter består av oppstartskapital for 2 seksjoner, innbetaling av filter og oppgjør på skade av mykgummi underlag på lekeplassen.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	6 800	19 200	0	0
Feriepenger	972	2 746	0	0
Godtgjørelse til styre	225 000	200 000	225 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	32 684	30 907	28 200	33 200
Arbeidsgiveravgift av påløpte FP	137	387	0	0
Sum lønnskostnader	265 593	253 240	253 200	268 200

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. I tillegg har styreleder og et styremedlem fått dekket kostnader for Høstseminar.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 875	6 875	7 000	8 600
Forretningsførerhonorar	179 118	178 788	187 000	180 000
Andre forvaltningstjenester	2 240	420	0	0
Juridisk bistand	93 000	104 188	200 000	200 000
Teknisk bistand	81 962	0	30 000	55 000
Vedlikeholdsplan	0	0	81 000	81 000
HMS	27 000	27 000	0	20 500
Prosjekt solceller	243 909	37 722	0	60 000
Sum konsulenttjenester	634 104	354 993	505 000	605 100

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	22 518	855	60 000	60 000
Vedlikehold VVS	1 18 589	4 500	60 000	125 000
Vedlikehold elektro	10 023	1 406	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	519 128	241 413	432 700	390 000
Vedlikehold heis	226 688	235 770	180 000	230 000
Vedlikehold garasjer	19 895	57 414	70 000	50 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	41 525	45 000	45 000
Vedlikehold ventilasjon	45 263	210 839	185 000	53 000
Vedlikehold brannsikring	154 227	135 388	82 000	88 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 116 330	929 111	1 134 700	1 061 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	1 307 221	1 905 074	2 375 000	734 000
Sum energi og fyring	1 307 221	1 905 074	2 375 000	734 000

Gjelder kostnad strøm fra januar til og med desember. Strøm til varme og varmt vann er avregnet og inntektsført til og med november. Se kommentar under note 1.

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	82 916	109 706	83 000	89 000
Renholdstjenester	191 998	179 533	190 000	206 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	54 945	48 175	50 000	75 600
Sum driftskostnader	329 859	337 414	323 000	370 600



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer	8 584	563	0	50 000
Skadedyrbekjempelse	6 341	527	0	7 000
Søppeltømming/container	2 650	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	4 028	0	0
Verktøy og redskaper	328	1 938	0	0
Inventar	798	598	0	0
Nøkler, låser og skilt	104 742	8 975	0	32 000
Annet driftsmateriale	67 188	0	20 000	60 000
Kontorrekvisita	730	4 649	0	1 000
Lisenser/software	4 245	4 500	0	4 000
Kostnader tillitsvalgte	1 980	0	10 000	15 000
Årsmøte	28 411	17 350	20 000	35 000
Velferdskostnader	3 120	7 679	0	0
Porto	26	0	0	0
Gaver	1 126	1 550	0	2 000
Øredifferanser	-13	0	0	0
Bankgebyrer	7 800	7 799	8 000	8 000
Sum andre driftskostnader	238 057	60 156	58 000	214 000

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	3 274 916	2 828 758
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 002 161	446 158
Overført til vedlikeholdsfond	1 026 193	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	3 298 949	3 274 916
Vedlikeholdsfond 31.12	1 026 193	1 026 193
Annen egenkapital 31.12	2 272 755	3 274 916
Sum egenkapital 31.12	3 298 949	3 274 916



Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	3 274 916	2 828 758
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	24 033	446 158
Endringer i andre langsiktige poster	-1 026 193	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 002 161	446 158
C. Arbeidskapital 31.12	2 272 755	3 274 916
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 609 660	3 921 739
- Kortsiktig gjeld	336 905	646 823
= Arbeidskapital 31.12	2 272 755	3 274 916



VEDTEKTER

For

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195

<organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13. ~~mars~~3.2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge B**o**lign**s**ameie.

Sameiet består av 150 boligseksjoner, fordelt på byggene A - I og en næringsseksjon (N151) (parkeringskjeller). ~~Innflyttingen vil skje trinnvis. Sameiet har gnr 248 og bnr 238 i Fredrikstad Kommune Fredrikstad Kommune.~~

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, -boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 150, organiseres som en næringsseksjon med 1/150 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller med unntak av bygg H.

~~Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Øvrige seksjoner kan kjøpe plasser av utbygger.~~

Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det etableres er etablert 10 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeeksjon (vedlegg 1), ~~hvor det kan velges eget styre. Som hovedregel følger garasjeplassen følger boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.~~

Seksjonseiere som har bod på loft og i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til sin seksjon. ~~Fordelingen av bodene gjøres av utbygger ved innflytning.~~

Sameiet ~~får~~ har ansvar for drift og vedlikeholdskostnader av bryggekant og strandpromenade hvor -det er allmenn ferdsel. Samt egen brygge for kajakk.

Uteområdet nord for bygg H og I tilhører kommunen, således er det kommunens plikt til å vedlikeholde dette arealet (allmenn ferdsel).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private - balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av - seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og - konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, Ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til



de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også - fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne - felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av - eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett – Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råer som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierne handlinger eller unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet (se ellers reglene i eierseksjonsloven §24, fjerde ledd)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å melde ifra til forretningsfører med informasjon om leietaker. All utleievirksomhet er meldepliktig til gjeldende forretningsfører.

Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, unnløtelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for -bevegelseshemmede

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å - bytte parkeringsplass.- Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt - funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere - på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen - ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, - vedtekter til garasjeseksjon.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(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) Seksjonseiere som skal ha el-bil-ladere, må benytte ladere av samme type og fabrikat som - allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes-



like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

—



3-

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, og øvrige solavskjerming, jacuzzi, badestamp og lignende.

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(65) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler-Ordensregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler/ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler-ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsregler-ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/ eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet å melde ifra til styret.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Blomstorkasser/bed på private uteplasser (mellom beenehetene) er sameiers ansvar å vedlikeholde.



~~Blomsterkasser på øvrige fellesarealer er sameiets ansvar å vedlikeholde.~~

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen - dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak,- bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i - bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.
- (4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt,- herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.
- (6) Sameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av promenaden som ligger under flomsikkert-nivå.
- (7) Vedlikehold av kommunens areal – jfr_ utbyggingsavtale (hus H og I), skal vedlikeholdes av kommunen.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, - vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l._

- (3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l - fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader tilknyttet garasje er fastsatt av styret i Bruket brygge Boligsameie og har til hensikt å åpne til kr 150-200,- pr.mnd. Dette skal dekke drift_ og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.
- (4) Kostnader til TV_og-internett fordeles likt mellom seksjonene.
- (5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang per kvartalår. Det er individuelle målere i hver seksjon.



(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av - felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade. Endelig organisering av fellesarealer er ikke fastsatt, derfor kan det komme endringer.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av - sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 - ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 -Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal til enhver tid ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer. Samt eventuelt styre til realsameiet (garasjen).—

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs som det er behov for. Et styremedlem eller -forretningsfører 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. 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.

8-2 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.

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (1).

8-4 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:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

8-5 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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

8-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd - fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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
- g) endring av vedtektene.

8-9 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 etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike



innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av - 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

~~Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.~~

~~—~~

~~Inntil byggetrinn 2 er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.~~

~~—~~

~~—~~

~~_____~~



Vedlegg 1.

VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

~~FORELØPIG VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE. VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENRINGER I FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.~~

~~Endret[Vedtatt/endret dato] 8. april 2024.....]~~

§1

Navn, eiendom og formål

Det tingsrettslige sameiets navn er Bruket Brygge garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151, i Fredrikstad kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). ~~Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet. Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.~~

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder, tekniske rom under bakkeniva.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod-areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Bruket Brygge boligsameie, som ligger over garasjeanlegget.

~~Bak Bruket Brygge boligsameie og Bruket Brygge garasjesameie («Prosjektet») står SPG Bakke Bolig Gressvik AS («Utbygger»).~~

§2

Organisering. Sameiernes rådighet

Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv er fellesareal. Bruket Brygge boligsameie eier og disponerer videre 10 parkeringsplasser til gjesteparkering utomhus.

~~Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.~~

Bruket Brygge boligsameie og den enkelte seksjonseier i Bruket Brygge boligsameie-garasjesameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger som hovedregel boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

~~Vedlegg 1.~~



Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder er tilleggsdeler til seksjonene, og tildeles av utbygger.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

§3

Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Bruket Brygge boligsameie.

Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.

§4

HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 10 garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for en slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasjeplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Vedlegg 1.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg taler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen maler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle



kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

§5

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Bruket Brygge boligsameie.-

~~Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.~~

§6

Felleskostnader

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeportt
Nøkkelåpner
Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.
Drift og vedlikehold mv. av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget
Oppmerking av p-plasser
Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Bruket Brygge boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

Vedlegg 1.-

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Sameiere som disponerer garasjeplass med tilgang til strømuttak for lading av elbil-kjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. ~~Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning.~~ Fakturering av elbillading skjer etter egen avtale/abonnement med strømleverandør.



§7

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Bruket Brygge boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

Ved snøfall ute pålegges garasjesameiet alle seksjonseiere å sørge for at bilen er så fri for snø som mulig. Seksjonseiere som ikke overholder dette risikerer å stå til ansvar for de ekstra kostnadene dette medbringer. Utleier av sin seksjon i garasjesameiet pålegges å informere eventuelle leietakere om dette.

§8

Styret

~~Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre.~~ Styret i Bruket Brygge boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfylder sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Bruket Brygge boligsameie. ~~De første tre årene etter at Bruket Brygge boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.~~

Sameiet følger vedtektene i Bruket Brygge boligsameie der annet ikke er angitt.

§9

Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.



TRIVSELSREGLER
ORDENSREGLER
FOR for
Bruket Brygge
BoligsSameie SIST ENDRET
VED 15.09.20 – 8. april 2024
Styret Bruket Brygge BoligsSameie

1. Formål og omfang

Trivselsreglene ~~Ordensreglene~~ er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved - at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig - for å etterleve reglene, og for å eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og-leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-06.00. Fredag og lørdag skal det være ro fra 24.00 til 09.00. I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk- eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker-sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter-disse tidsrommene, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst-mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant, støy skal likevel ikke gå - utover stilletidene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, levegger, - parabolantenne, varmepumpe eller lignende. ~~Styret vil forhandle frem en avtale med-leverandør så snart som mulig der alle vil få et gunstig tilbud på utvendig solskjerming.~~

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Tørking av tøy på verandaer/terrasser skal foregå på en slik måte at det ikke er sjenanse for andre beboere. Risting og banking av tøy, tepper og lignende fra - verandaer må ikke forekomme. Rengjøring/feiling av verandaer må ikke utføres slik at støv og skitt blir kastet/børstet ned på naboene i etasjen under.
- at balkongen eller terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- Det skal ikke lagres brannfarlig væske/gass i boder tilknyttet boligene.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg/plassere gjenstander i gangene, da dette kan være til hinder ved evakuering.



Seksjonseier har av sikkerhetsmessige årsaker plikt til å melde bortleie av seksjonen - skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er leietaker.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

All beplantning, alle blomsterbed og gressplen er fellesanlegg og skal bare stelles, klippes og holdes vedlike av vaktmester/anleggsgartner (innleid firma).

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid - parkeres ved opparbeidet sykkelparkering utendørs og inne i parkeringskjeller.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til - boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Snørydding og strøing blir gjort av innleid firma, det oppfordres likevel til - snørydding/strøing ved behov.

Garasjeanlegg blir rengjort av innleid firma en gang i året, på vårparten.

5. Brannvern

Alle beboere plikter å sette seg inn i brann og evakueringsplaner (rutiner) for Bruket Brygge Sameie samt å sette seg inn i brann-alarm-panel i gang. Ved spørsmål om bruk av alarmpanel kan styret kontaktes for en gjennomgang.

Oppstillingsplass for brannvesenets stigebil/lift skal til enhver tid - skal stå tilgjengelig for - brannvesenet.

6. Avfallshåndtering

Avfall skal kastes i de respektive beholdere plassert nord (ved bygg H) og sør (ved bygg A) i sameiet. Spesialavfall skal plasseres i bod helt sør (bygg A) i sameiet.

7. Kjøring og parkering

Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede p-plasser. Kjøring og parkering på - gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Sykler parkeres på oppmerkede sykkel- parkerings-plasser inne i parkerings-kjeller eller ute ved oppmerket sykkelparkering.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal det ikke lagres gjenstander på p-plassene i parkerings- kjeller.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Gjesteparkering er kun til sameiets gjester og skal ikke benyttes av sameiets beboere.



8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets - regler for dyrehold.

Det er kun tillatt med 1 dyr per bolig, og det må søkes styret om flere dersom seksjonseier ønsker flere dyr enn dette.

Ulovlige husdyr etter forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr er ikke akseptabelt.

Dyrehold skal ikke sjenere øvrige beboere. Dyr skal ikke stå ute uten tilsyn, eller være - forlatt i boligen over lengre tid.

~~Lufting skal skje utenfor området til Bruket Brygge Sameie.~~

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Søylor, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener - og vegger skal ikke ~~tilgrises av urin/urineres.~~ Det er båndtvang ved ferdsel innenfor boligsameiets område.

9. Regler for ventilasjonsanlegg:

- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

10. Andre bestemmelser

- Grilling på verandaer og terrasser er kun tillatt med gass, eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne og bruk av tennvæske er ikke tillatt.
- Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/loftsbod eller i leilighet, heller ikke i parkeringskjeller.
- Inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst. Alle har et ansvar for at dørene blir lukket/låst etter at de har gått ut/inn slik at uvedkommende ikke får - adgang. Det er ikke tillatt å sette gjenstander foran inngangsdørene da dette kan - skade dørens automatikk.
- Ved flytting/innkjøp av møbler, materialer og liknende må det utvises forsiktighet, slik at skade/riper på vegger, trapp og i heis unngås.
- Kasting av sigarettene, snus o.l skal ikke forekomme på sameiets eiendom. Utplassering av jacuzzi, badestamp, basseng eller lignende er ikke tillatt på Verandaer/terrasser i boligsameiet. Dette begrunnes med at det foreligger usikkerhet rundt bæreevnen til verandaer/terrasser. Sameiets områder er dessuten ikke egnet til å ta imot store mengder vann uten at det kan oppstå skade til ulempe for andre beboere.

11. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.





1090 Bruket Brygge Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.