



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 515 713	2 559 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 515 713</b>	<b>2 559 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 888	95 844
Annen driftskostnad		1 997 143	2 020 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 031</b>	<b>2 116 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>421 682</b>	<b>443 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 466	2 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 466</b>	<b>2 767</b>
Annen finanskostnad			19
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 466</b>	<b>2 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 148	446 287
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 416	164 664
Sum fordringer		86 416	164 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 637	913 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 637	913 762
Sum omløpsmidler		1 442 054	1 078 426
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 344 037	913 889
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 344 037</b>	<b>913 889</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 344 037</b>	<b>913 889</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 776	164 537
Annen kortsiktig gjeld		2 241	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>98 017</b>	<b>164 537</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 017</b>	<b>164 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440674

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 10.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 916 293 445  
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET  
2

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 515 713	2 559 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 515 713</b>	<b>2 559 682</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 888	95 844
Annen driftskostnad		1 997 143	2 020 299
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 031</b>	<b>2 116 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>421 682</b>	<b>443 539</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 466	2 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 466</b>	<b>2 767</b>
Annen finanskostnad			19
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 466</b>	<b>2 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 148	446 287
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>



Organisasjonsnr: 916 293 445  
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET  
2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 416	164 664
Sum fordringer		86 416	164 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 637	913 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 637	913 762
Sum omløpsmidler		1 442 054	1 078 426
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 344 037	913 889
Sum opptjent egenkapital		1 344 037	913 889



Sum egenkapital	1 344 037	913 889
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	95 776	164 537
Annen kortsiktig gjeld	2 241	
Sum kortsiktig gjeld	98 017	164 537
Sum gjeld	98 017	164 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 442 054	1 078 426



Organisasjonsnr: 916 293 445  
EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET  
2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

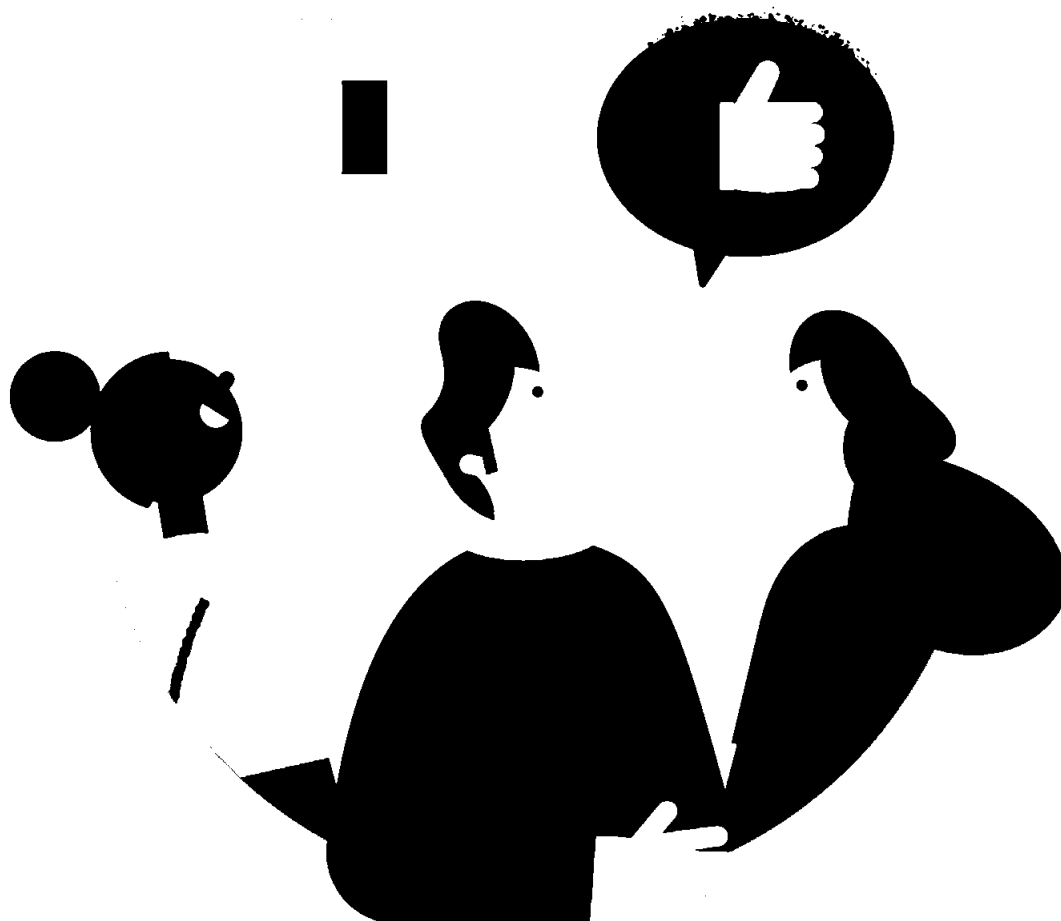
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 10. mai 2021







## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 4. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 10. mai 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Analog deltagelse

**Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes. (ligger bak i heftet)**



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2. Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4110>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - forslagsstiller styret
6. Vedtekstendring - forslagsstiller styret
7. Endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2**

Ragnar Eknes

Geir Bjørge Jensen

Bente Kjesbu

Arild Martinsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Kirstin Bjørnestøl og Bjørn Ferstad som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling til protokollvitner godkjennes



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport digitalt ÅM 2.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Eknes (2020-2022)	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Geir Bjørge Jensen (2019-2021)	C.J.Kiønigs Vei 1
Styremedlem	Bente Kjesbu (2020-2022)	C.J.Kiønigs Vei 7
Styremedlem	Arild Martinsen (2019-2021)	C.J.Kiønigs Vei 1
Varamedlem	Laila Iversen	C.J.Kiønigs Vei 5

### Valgkomiteen

Per Bolstad	C.J.Kiønigs Vei 1
Erik Dypedahl	C.J.Kiønigs Vei 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

- C.J. Kiønigs Vei 1-7

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208/1801.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har hatt et konstruktivt, aktivt og svært godt samarbeid i 2020. Det er avholdt til sammen seks styremøter. I tillegg til de formelle styremøtene, har det vært en utstrakt telefon- og e-postutveksling styremedlemmene imellom.

Styret har også tatt i bruk Styrerommet som verkøyt for alt styrearbeid vedrørende styremøter og digital lagring. Alt av styrearbeid, møter, avtaler og informasjon om drift og vedlikehold, ligger nå enkelt tilgjengelig for fremtidige styremedlemmer og gjør det vesentlig enklere ved overtakelse av styrearbeidet i sameiet.

## Helse, miljø og sikkerhet(HMS)

Det er opprettet egen tilpasset modul for dette nå på Styrerommet, og alle rutiner for dette er fulgt opp av styret gjennom året. Styret får automatiske påminnelser om vernerunder og nødvendige rutiner som gjøres internt, eller fra eksternt firma. Alle punkter er fulgt opp og ivare tatt for perioden.

**Covid-19** har preget det meste av året, og styret har gjort de tiltak med eget Tema på Vibbo og plakater ved alle hovedinnganger mht informasjon og anbefalinger fra FHI.

## Vibbo

Ny portal som styret har innarbeidet fra dag 1, og som er sameiets formelle informasjonskanal. Her ligger Temaer med all nødvendig informasjon for sameier, og oppdateres hele tiden ved behov eller tilbakemeldinger fra sameiere. Nyheter blir presentert her med varsling på mail og eventuelt på sms når dette er hensiktsmessig.

Alle i sameiet *bør registrere seg på Vibbo og samtykke i å kunne motta informasjon på mail og sms.*

Det er også elektronisk oppslagstavle hvor sameiere selv kan legge ut informasjon de ønsker å gi ut, som garasje plass til salg, ledig bod...o.l.

## Økonomi

OBOS har utarbeidet økonomirapporter mottatt fra forettningsfører i OBOS og disse er behandlet av styret. Økonomien i sameiet er god og gir overskudd for fremtidige drift og vedlikehold.

## Avregning

I godt samarbeid med varamedlem vedrørende innhenting av alle data, har styret foretatt avregning av forbruk av gass, varmt og kaldt vann, samt energi til oppvarming. Dette er avregnet i samarbeid med OBOS mot felleskostnader for April måned.

Alle data var klare til fristen, som er veldig bra og letter arbeidet til styret vesentlig. Strømprisene har vært noe lavere i 2020 enn i 2019, som resulterte i snitt en tilbakebetaling til sameierne. Som tidligere år, er det noen som har innbetalt for mye i felleskostnader og noen som har innbetalt for lite. Det ble høsten 2019 gitt seksjonseierne adgang til å justere det akontobeløpet som innbetales til kostnader som skal avregnes, ved å melde fra til styret. Det er da spesielt varmt/kaldt-vannforbruk som kan slå litt feil ut, da det ikke alltid henger sammen med fordelingsbrøken på m<sup>2</sup>, og faktisk forbruk.



Det var 3 målere som var feil på fjernvarme, som nå er sjekket/skiftet av Borge Rør på reklamasjon. For disse er forbruket stipulert sammen med sameier i tråd med vedtekter. Dette gjelder også de som ble skiftet i løpet av driftsåret.

### **Reklamasjoner**

Styret har lukket flere saker som har hengt igjen fra tidligere, men har 2 større saker som har vært jobbet ekstra mye med og som styret krever løst nå. Disse er nå høyt prioritert fra Ove Skår, med lovnad om utbedret løsning på problemet for følgende:

#### **1. Lekkasje fra U1 ned til U2, mange steder i garasje og i bod ved port**

- a. Dette er forsøkt reparert tidligere, men er ikke tilfredsstillende, og er nå lovet ny forbedret løsning hvor arbeidet starter 12. April 2021.

#### **2. Glassfelt på utvendig rekkverk**

- a. Forventes fikset ila sommeren 2021, hvor styret er i tett dialog med Ove Skår.

### **Fuktighet/sopp i garasjevegg i U1, ved nødutgangsdør (øst)**

Med bakgrunn i rapporten fra MycoTeam AS vedrørende fukt/sopp-problemer grunnet dårlig utlufting i garasje og vannintregning fra dør og ventiler, er det monterte stormkapper på utsiden og ettermontert regulator for økt ventilasjon. Dette er blitt fulgt opp av styret sammen med Ove Skår gjennom vinteren, og det ser mye bedre ut mhht dette problemet. Ved uvær kommer det fortsatt litt vann inn rundt nødutgangsdør, noe styret har påpekt til Ove Skår og etter befarung er dette også lovet utbedret over påske.

Utover dette er reklamasjonstiden nå over, og sameiet må selv dekke kostnader ved nye feil og reparasjoner i fellesarealer. **Viktig at alle melder fra om dette til styret, når feil eller behov for reparasjon registreres.**

### **Utearealer**

Etter noe misnøye med Gaardsservice og oppfølging av utearealet på sommertid, hentet styret inn 3 tilbud fra andre leverandører for tilsvarende arbeid. Disse tilbudene var mellom 200-250% dyrere, noe styret vurderte til altfor høye driftskostnader for sameiet, og konkluderte derfor med å beholde dagens avtale.

Styret har i lys av dette gjennomgått dagens avtale med Gaardsservice og oppgradert med flere timer for luking og arbeidstimer, samt kommunisert hvilke forventninger sameiet har til oppfølging av dette. Styret har i tillegg gjennom året, tatt grep om områder hvor det ikke har vært fulgt godt nok opp, som fjernet busker som sprer seg ukontrollert, lagt nytt dekke og planter ved søppelstasjonene, lagt nytt dekke og bark på områdene mellom blokkene på fremsiden.

Styret vil følge opp området rundt søppelstasjonene mot naboblokkene, da det her er et belastet område med kanskje dårlig/fuktig jordsmonn.

Vinterarbeid som brøyting og strøing er sameiet fornøyd med.

Det er også med i avtalen med GS årlig feiing av garasjeanlegg etter vinteren, men styret vurderer ekstra feiing om det er nødvendig.



## **Renhold**

Østlandske Eiendomsdrift AS utfører renhold av gulv i alle fellesarealer en gang per uke, og renhold en gang per måned i fellesarealer for bodene, samt de også sørger for utskifting av lysrør i disse arealene. Det er også satt på metall beskyttelseslister på hjørner ved hovedutgangsdører tilsvarende de som allerede montert ved heisene.

## **Heis**

I løpet av året har det vært utført pålagt kontroll og vedlikehold, samt utskifting av alle styresko på samtlige heisdører. Dette forventes gjort hvert 5 år.

## **Elektriske installasjoner/brannalarm**

Styret har avtaler for internkontroll og årlige serviceavtaler som er gjennomført dette året. I tillegg har sameiet også utført egen kontroll for dette, hvor det har vært mange avvik styret har påpekt rettet gjennom flere år. Disse er nå utbedret alle avvik er lukket.

Styret oppfordrer til i tråd med DSB å bruke fast lader (mode 3) til hjemmelading.

## **Skilt parkering forbudt ved renovasjon**

Skilt i C. J. Kjønings Vei ble fjernet da styret oppdaget at kommunen ikke hadde fast dag på torsdagen lenger for tømning hele året.

Etter avtale med kommunen vil nå disse bli satt opp igjen, med endring til parkeringsforbud både Onsdag og Torsdag, men med kortere tider begge dager.

## **Ventilasjon**

Foruten bedre ventilasjon i garaser har Styret også ingått årlig serviceavtale med Krogseth om årlig skifte av filter i ventilasjon/vifte i trappeopp ganger i U1.

Etter flere klager fra styret om lukt og dårlig luft, viste seg at det her var filter som skulle byttes?.. noe styret tidligere ikke har blitt gjort oppmerksom på ikke var nødvendig. Disse er nå skiftet og vil skape mer gjennomlufting som forbedrer luftkvalitet og fjerner matlukt fra oppgangene, som er funksjonen med disse.

I I-blokka vil viftemotoren bli byttet grunnet lagerhavari som har skapt støy i trappegangen.

## **Overvåkingsanlegg:**

Etter at vi har innstallert overvåkning på begge portene, samt sykkelplassene ved siden av, har det ikke vært flere tilfeller av innbrudd styret bekjent, bortsett fra 1 tilfelle, rett etter installasjon, hvor det var en person som tok med en sykkel. Dette ble politianmeldt med bilder av gjerningsmannen, men politiet valgte å henlegge saken, da personen ble betraktet som ukjent. Likevell viktig at alle slike saker blir anmeldt hvis dette skjer igjen.

## **Kommunikasjon:**

Vibbo har gjort det svært mye enklere for styret og sameiet vedrørende informasjon, vedtekter, husordensregler og generelle rutiner og veiledning for drift og bruk av sameiet. Styret har opprettet egne Temaer for de fleste rutiner med god informasjon om rutiner til beboerne gjennom året, samt de som er nyinflyttet og trenger rask oppdatering på det meste.



Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

## **Bofelleskap**

Vi i Styret er valgt av sameierne til å forvalte og drifte felles eiendom og økonomi på best mulig måte. Vi som sameiere 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 som vi sammen eier krever derfor at vi bryr oss. Det er viktig at alle føler seg velkomne, opplever sameiet vårt som er godt sted å være og bo, og som tar vare på hverandre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2.515.713,-. Avvik mot budsjett skyldes avregning energikostnader.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2.094.031,-  
Dette er kr 422.745,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak et lavere forbruk til drift- og vedlikehold samt avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 200.000,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 430.148,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.344.037,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 348.619,- som omfatter nødvendig oppgradering av Elektrisk anlegg i garasje for egen ladesløyfe på felleskurs. Oppgraderingen er nødvendig for bedre kapasitet og infrastruktur for ladere montert på egen parkeringsplass, som fra 1.Januar 2021 er påkrevd ved lov for Sameier/borettslag, å kunne tilby samtlige beboere. Styret har innhentet 4 tilbud for kjøp eller leasing/leieløsning. Styret har besluttet å kjøpe og eie ladesløyfe, uten binding av leverandør for ladere eller strøm. Valget falt på MER som tilbyr et solid og fremtidsrettet anlegg, som også kan drifte anlegget for vedlikehold og fakturering. Ladere bestilles og koster av hver enkelt sameier.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn 3 % økning i kommunale avgifter - i forhold til budsjett for 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budjettert for hele 2020. Status så langt i 2020, er at energiprisene i 2021 blir høyere enn i 2020. Budsjettet er satt til kr. 650.000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 3 %.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a  
Sparekonto 0,20 % p.a  
Sparekonto i OBOS-banken Nibor90+margin (0,3%)

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

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 2021.

Felleskostnadene er økt fra kr. 2.592.000,- til kr. 2.660.000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

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 avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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


### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Sarpsborg, 11. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 515 666	2 546 238	2 592 000	2 660 000
Andre inntekter	3	47	13 445	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 515 713</b>	<b>2 559 683</b>	<b>2 592 000</b>	<b>2 660 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 888	-11 844	-12 400	-13 000
Styrehonorar	5	-88 000	-84 000	-88 000	-91 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 602	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 760	-103 250	-106 500	-110 000
Konsulenthonorar	7	-34 716	-13 530	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-534 083	-411 927	-731 700	-752 700
Forsikringer		-74 641	-66 848	-71 500	-77 000
Festeavgift		-11 556	-9 376	-9 376	-12 000
Kommunale avgifter	9	-407 890	-372 111	-398 500	-418 000
Energi/fyring	10	-379 174	-612 538	-600 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 450	-296 648	-308 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-135 249	-129 469	-151 000	-146 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 094 031</b>	<b>-2 116 143</b>	<b>-2 516 776</b>	<b>-2 599 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>421 682</b>	<b>443 539</b>	<b>75 224</b>	<b>60 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 466	2 767	0	0
Finanskostnader		0	-19	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 466</b>	<b>2 748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>430 148</b>	<b>446 287</b>	<b>75 224</b>	<b>60 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		430 148	446 287		



Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 162	5 736
Forskuddsbetalte kostnader		75 254	158 928
Driftskonto OBOS-banken		611 960	378 136
Sparekonto OBOS-banken		279	277
Sparekonto OBOS-banken II		743 398	535 349
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 344 037	913 889
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 344 037</b>	<b>913 889</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 101	0
Leverandørgjeld		95 776	164 537
Annen kortsiktig gjeld	13	140	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>98 017</b>	<b>164 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 442 054</b>	<b>1 078 426</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 7.4.2021  
Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

Ragnar Eknes /s/

Geir Bjørge Jensen /s/

Bente Kjesbu /s/

Arild Martinsen /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 451 904
Oppvarming/varmtvann	462 804
Kabel-tv	313 644
A-konto komm.avg. vann	297 108
A-konto gass	64 872
Energiavregning	-74 666
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 515 666</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Korrigeringer på reskonro	47
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>47</b>



Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 520
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 888</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 88 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 653
Andre konsulentonorarer, Prokon PF AS	-17 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 716</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 453
Drift/vedlikehold VVS	-6 854
Drift/vedlikehold elektro	-407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 184
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 681
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 685
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-55 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 582
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 106
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 053
Kostnader dugnader	-2 999
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-534 083</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-316 667
Renovasjonsavgift	-91 223
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-407 890</b>



Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 392
Fjernvarme	-279 192
Andre fyringskostnader	-49 590
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-379 174</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-98 000
Andre fremmede tjenester	-30 010
Trykksaker	-1 758
Porto	-972
Bank- og kortgebyr	-3 530
Velferdskostnader	-980
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-135 249</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 051
Andre renteinntekter	268
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 466</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-140</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Bruk Vibbo

Her finner du all informasjon om boligselskapet. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon og rutiner for det man trenger i sameiet. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Drift av sameiet

Sameiet har ikke en egen vaktmester. Styret består av 4 personer, og det er foretatt en fordeling av ansvaret for å følge opp driften av sameiet og de avtaler som er inngått. Det vises til utsendt orientering om dette, samt informasjon på Vibbo under Tema. Her beskrives rutiner og ansvar for det meste i sameiet og her henvises man til riktig person i styret hva angår de ulike problemstillinger. Kontaktdata til styret er tilgjengelig på Vibbo. Er man i tvil, kontakter man styrets leder på [bryggerifjellet2@styrerommet.no](mailto:bryggerifjellet2@styrerommet.no)

### Parkering

Alle sameiere har sine egne parkeringsplasser i p-kjeller U1 og U2. All utvendig parkering er reservert for gjester. Det vises for øvrig til husordensreglene.

### Andre tjenester

Det minnes spesielt om viktigheten av å ikke slippe uvedkommende inn i fellesarealene og kontrollere at ingen går inn i garasjeanlegget når man kjører ut av garasjeanlegget. Det er også viktig å ikke spre koden til inngangsdørene mer enn strengt nødvendig.

### 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](mailto: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.



Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 88.000,-

Sak 5

### **Vedtaksendring - forslagsstiller styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Endringen er i forbindelse med ny lov som krever at sameier kan kreve lading på egen parkeringsplass, og i forbindelse med sameiets etablering av felles ladesløyfe. Dagens vedtekt åpner for å legge ut 16A fra egen kurs, hvilket det ikke er kapasitet og infrastruktur for i fremtiden, samt begrenset ladekapasitet. I tillegg må styret kunne inngå avtale med leverandør som kan håndtere administrativt arbeid og fakturering. Styret vil selv kunne bestemme strømleverandør, og uavhengig jobbe for billigste driftsløsning for sameiet. Styret foreslår derfor en endring av punkt 4(2) og nytt punkt 4(3).

Gammel tekst:

#### 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) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Dette skal bestilles hos leverandør som styret har godkjent avtale med. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom dette er hensiktsmessig. Kursen må være maks. 16A.

Forslag til ny tekst:

#### 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 for 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.

### **Styrets innstilling**

Vedtaksendring som beskrevet over godkjennes av årsmøtet.

### **Forslag til vedtak**



Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes av årsmøtet.



Sak 6

### **Vedtekstendring - forslagsstiller styret**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Setningen: "Vedlikehold av terrasse med beis eller maling skal være av nøytral farge" flyttes fra punkt 3.5 til 5.1 (2)e, og blir da som følger:

e) gulvdekke på veranda, gjelder også ved utskifting. Vedlikehold av terrasse med beis eller maling skal være av nøytral farge.

### **Styrets innstilling**

Vedtekstendringer som beskrevet over godkjennes av årsmøtet

### **Forslag til vedtak**

Vedtekstendring som beskrevet over godkjennes av årsmøtet.



Sak 7

### **Endring av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret foreslår tilleggstekst i punkt 4 og 11.

Styret foreslår at punkt 4 utvides med følgende setning:

"Barn skal av sikkerhetsmessige hensyn ikke oppholde seg eller leke i garasjeområdet."

I forbindelse med endring av eier/leieboer og nye skilt, foreslår styret at teksten i punkt 11, siste avsnitt, inneholder også at eier/leier betaler for skiltene, slik det praktiseres i dag.

Dagens tekst i punkt 11, siste avsnitt:

"På ringeanlegg og postkasser er det kun tillatt med skilt, som er godkjent og bestilt av styret."

Forslag til ny tekst punkt 11 siste avsnitt:

"På ringeanlegg og postkasser er det kun tillatt med skilt som bestilles av styret og betales av bruker eller sameier."

### **Styrets innstilling**

Endring av husordensregler som beskrevet over godkjennes av årsmøtet.

### **Forslag til vedtak**

Endring av husordensregler som beskrevet over godkjennes av årsmøtet.



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteens innstilling:

Geir Bjørge Jensen, C.J.Kiøningsvei 1

Torbjørn Lorentzen, C.J Kiøningsvei 1

**Innstilling**

Valgkomiteens innstilling følges

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Geir Bjørge Jensen**

Gjenvelges

**Torbjørn Lorentzen**

**Vedlegg**

1. 4110 Valgkom innst.pdf



4110 Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Som leder foreslås:**

Ikke på valg

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ragnar Eknes

C.J Kiønigs Vei 7

ragnereknes@gmail.com

Navn: Bente Kjesbu

C.J Kiønigs Vei 7

be-kjesb@online.no

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Geir Bjørge Jensen..... Adresse...C.J.Kiønigsvei 1

Navn:...Torbjørn Lorentzen.....Adresse C.J.Kiønigsvei 1

**C. Varamedlem som ikke er på valg:**

Navn: Laila Iversen

C.J Kiønigs Vei 5

jaeri-i@online.no

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn:...Arild Martinsen..... Adresse C.J.Kiønigsvei 1

Dato...30.01.21

I valgkomiteen for Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

.....

.....

.....Per Bolstad.....

...Erik Dypedahl.....



Sak 9

### **Valgkomite**

Valgkomiteens innstilling:

Arild Martinsen, C.J.Kiønigsvei 1

Per Bolstad, C.J.Kiønigsvei 1

### **Innstilling**

Valgkomiteens innstilling følges

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Valgkomitemedlem** Velges for 2 år

**Arild Martinsen**

### **Vedlegg**

1. 4110 Valgkom innst.pdf



4110 Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**A. Som leder foreslås:**

Ikke på valg

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ragnar Eknes

C.J Kiønigs Vei 7

ragnereknes@gmail.com

Navn: Bente Kjesbu

C.J Kiønigs Vei 7

be-kjesb@online.no

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Geir Bjørge Jensen..... Adresse...C.J.Kiønigsvei 1

Navn:...Torbjørn Lorentzen.....Adresse C.J.Kiønigsvei 1

**C. Varamedlem som ikke er på valg:**

Navn: Laila Iversen

C.J Kiønigs Vei 5

jaeri-i@online.no

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn:...Arild Martinsen..... Adresse C.J.Kiønigsvei 1

Dato...30.01.21

I valgkomiteen for Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

.....

.....

.....Per Bolstad.....

...Erik Dypedahl.....



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 2 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6. mai og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 10.mai

**Selskapsnummer:** 4110 **Selskapsnavn** Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 2

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kirstin Bjørnestøl og Bjørn Ferstad velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 88.000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### SAK 5

Saksfremstilling: Vedtektsendring – **lade-punkt for el-bil** - se innkallingen

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer som beskrevet i innkallingen godkjennes

For		Mot		
-----	--	-----	--	--

### SAK 6

Saksfremstilling: Vedtektsendring –**Vedlikehold av terrasse - farge** - se innkallingen

Forslag til vedtak: Vedtektsendringer som beskrevet i innkallingen godkjennes

For		Mot		
-----	--	-----	--	--

### SAK 7

Saksfremstilling: Endring husordensregler - se innkallingen

Forslag til vedtak: Husordensreglene punkt 11 siste avsnitt. Ny tekst; På ringeanlegg og postkasser er det kun tillatt med skilt som bestilles av styret og betales av bruker eller sameier.

For		Mot		
-----	--	-----	--	--

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styremedlem	Geir Bjørge Jensen	
	Styremedlem	Torbjørn Lorentzen	

## Valg av valgkomité

Det skal velges 1 personer til å sitte i valgkomiteen

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Valgkomite	Arild Martinsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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