



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.11.2022 - 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: OBOS v//Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 333	
Sum inntekter		1 181 333	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 555	
Annen driftskostnad		1 158 040	
Sum kostnader		1 161 595	0
Driftsresultat		19 738	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 808	
Sum finansinntekter		1 808	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 808	0
Resultat før skattekostnad		21 546	0
Årsresultat		21 546	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 546	
Sum overføringer og disponeringer		21 546	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 445	
Sum varige driftsmidler		28 445	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 445	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 463	
Sum fordringer		32 463	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 186	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 186	
Sum omløpsmidler		227 649	0
SUM EIENDELER		256 094	0

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		21 546	
Sum opptjent egenkapital		21 546	
Sum egenkapital		21 546	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 416	
Annen kortsiktig gjeld		132 132	
Sum kortsiktig gjeld		234 548	0
Sum gjeld		234 548	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 094	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 491844

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.11.2022 - 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: OBOS v//Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 25.06.2024



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 181 333	
Sum inntekter		1 181 333	0
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 555	
Annen driftskostnad		1 158 040	
Sum kostnader		1 161 595	0
Driftsresultat		19 738	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 808	
Sum finansinntekter		1 808	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 808	0
Resultat før skattekostnad		21 546	0
Årsresultat		21 546	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 546	
Sum overføringer og disponeringer		21 546	



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

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			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 445	
Sum varige driftsmidler		28 445	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 445	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 463	
Sum fordringer		32 463	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 186	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 186	
Sum omløpsmidler		227 649	0
SUM EIENDELER		256 094	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 546	
Sum opptjent egenkapital	21 546	
Sum egenkapital	21 546	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	102 416	
Annen kortsiktig gjeld	132 132	
Sum kortsiktig gjeld	234 548	0
Sum gjeld	234 548	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	256 094	0



Organisasjonsnr: 930 570 451
SAMEIET
BRYGGERIBAKKEN/BRYGGERIGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2234

Bryggeribakken/Bryggerigården



Velkommen til årsmøte i Bryggeribakken/Bryggerigården

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, OBOS møterom, Vangsvegen 143, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dørlukker på kjellerdør inn til bodene
8. Avvik i leveranse for Bryggeribakken - alternative plasseringer av avfallsrom
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bryggeribakken/Bryggerigården



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr 55 000, som budsjettet.



Sak 7

Dørlukker på kjellerdør inn til bodene

Forslag fremmet av:

Randi Hustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tungt å holde døren oppe og passere med tralle og pappesker

Styrets innstilling

Døren mellom garasje /parkeringskjeller og gang til boder / tekniske rom er utført som brannør (EI60 klasse), med selvlukking (dørpumpe).

Dørpumpen skal være med å sikre at døren til enhver tid er lukket når den ikke er i bruk. Dette for å hindre spredning av røyk eller brann dersom det oppstår.

Styret innstiller på at dagens løsning med dørpumpe er så vesentlig for å hindre brann og røyk spredning at den beholdes.

Forslag til vedtak

Ønsker å få fjernet dørlukkeren

Sak 8

Avvik i leveranse for Bryggeribakken - alternative plasseringer av avfallsrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksfremstilling fremgår i sin helhet på side 22-25.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets tillit til å videreføre dialogen med UPL og arbeidet med å få en endelig avklaring av "Avfallsrom-saken" på beste og rimeliste løsning for sameiet. Det stemmes slik: JA = Tillit, NEI = Ikke tillit.

Vedlegg

2. Sak 8.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Bakken

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marit Haugen Norheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Steinar Bernt Sydhagen

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Wojciech Zelichowski

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Anne Grete Evenstad
- Kai Nyland



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Bakken	Torggata 146
Styremedlem	Åge Johansen	Torggata 140
Styremedlem	Marit Haugen Norheim	Torggata 148
Styremedlem	Steinar Bernt Sydhagen	Torggata 148
Varamedlem	Bente Kemp	Høyensalgata 10

Valgkomiteen

Wojciech Zelichowski - leder
Anne Grete Evenstad
Kai Nyland

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bryggeribakken/Bryggerigården

Sameiet består av 38 seksjoner.

Bryggeribakken/Bryggerigården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930570451, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1	7715
1	7716 (garasje)

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.



ÅRSBERETNING FOR 2023

Årsberetning for styrets virksomhet fra oppstart av sameiet desember 2022 til 31.12.2023.

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

a) Styremøter:

I periode fra desember 2022 til 31-12-23 har styret avholdt til sammen 14 styremøter. Det som kjennetegner de avholdte styremøtene, er at de sjelden varer under 4 timer. Det har vært mange saker, mye kaffe og litt tid til pludring om det meste!

b) Særmøter med UPL og PL:

Det har gjennom hele oppstart perioden vært ganske tett kontakt mellom styret og UPL som utbygger og PL som utbyggers representant mot entreprenører og mot Sameiet. Det ligger vel i sakens natur og i de hendelser vi har hatt at det har vært helt nødvendig! Sett fra sameiets side skulle man vel ønske at dette samarbeidet hadde fungert bedre, spesielt i dialogen mot utførende entreprenører.

Det er avholdt flere møter, mer eller mindre planlagte.

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

Antall møter kan anslåes til 10 – 15 med stort og smått. I tillegg har det vært en god del punkter på grunn av stopp i ventilasjon, feil på heis etc.

d) Befaringer knyttet til styrets ansvar i forbindelse med HMS og branntekniske

anlegg er utført. Styret har tatt i bruk OBOS's sitt system for HMS for sameier/andelslag og jobber kontinuerlig med å gjennomføre systemet og følge opp avvik.

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

f) Brannøvelse med full evakuering og samling på oppsamlingsplass ble avholdt sammen med brannvesenet, vaktmester og styret med gule vester. Dette var en nyttig øvelse for alle.



Bryggeribakken/Bryggerigården

I tillegg har vi hatt en full alarmtest av alle anlegg som har med sikkerhet å gjøre. Entreprenørene sammen med vaktmestere og styret gjennomførte full test av brannalarm, alarmorganer, nødlysanlegg, alarmoverføringer og sprinklerventiler etc.

Avvik som ble registrert er fulgt opp og er nå lukket.

- g) VIBBO er Sameiets kommunikasjons plattform. Den er viktig for oss i styret for raskt å kunne gi varsler, meldinger etc. til alle beboere og eiere. VIBBO er også fin for alle beboere og eiere som en plattform for å kunne få svar / bistand for det meste!

Viktig og merke seg alle temaene som ligger under VIBBO! Ny temaer kan opprettes etter hvert som det er behov.

Viktig å merke seg at VIBBO skal kunne brukes av både leietakere og andelseiere.

VIBBO kan brukes til både å gi ROS og RIS!

2. SÆRSKILTE SAKER SOM STYRET HAR HÅNDTERT I PERIODEN

1. Høstmøte

Sameiet har i perioden hatt en samling med sosial karakter. Vi hadde et vellykket «Høstmøte» den 24. oktober 2023 hvor vi fikk låne Gildehallen i gamle Hamar Bryggeri. I møte gav styrelederen en oppsummering om hvilke saker styret har jobbet med i perioden fra etableringen av Sameiet. Styret hadde engasjert Per Øyvind Sandberg til å foredra for oss om historikken rundt Bryggeriet og den bydelen vi bor i. Det ble servert kaffe, kringle og hjemmebakt. Det var samlet til sammen 32 beboere.

2. Avfalls rom generelt - alternativer løsninger for plassering

Styret har gjennom VIBBO forsøkt å gi både Ros og Ris når det gjelder hvor flinke vi er til å sortere avfall! Det har i perioder vært behov for å gi RIS! Kort oppsummert så er det rom for forbedring fortsatt. Brune matavfallsposer skal kun brukes til matavfall! Plastposer skal ikke i glass/metall bare for de vi ikke gidder å tømme de! Det er forskjell på kartong (aviser og papp) og brun bølgepapp! Styret har måtte leie en egen kontainer og bestille 2 tømminger av bølgepapp i denne per måned. Dette er egentlig den enkeltes ansvar å levere på Gjenvinningsstasjon.

Avfallsrommet. Styret har lagt ned en god del energi i forbindelse med behandling av det som oppfattes som avvik i leveransen for Bryggeribakken. I den forbindelse viser styret til egen sak som behandles på årsmøte.

3. 1 års garanti / reklamasjons befaringer

Alle leiligheter har fått tilbud om 1-års befaringer sammen med Totalentreprenør ØM Fjeld. Styret håper at alle har fått frem det de mener er feil / mangler i forhold til den enkeltes kontrakt. Det er viktig ut fra reklamasjonstider og garanti tid at alle mulige feil / mangler blir registrert i Bygr.

4. Avvik på våtrom og fall på gulv i dusj gruber

Det er i løpet av perioden registrert feil i fall på gulv i bad i en leilighet som var lagt ut til salg. Etter hvert har det dukket opp tilsvarende avvik i flere leiligheter. Dette blir



etter hvert en såpass stor andel av alle leiligheter at styret har tatt kontakt mot utbygger og entreprenør. Denne saken er nå under bearbeidelse og styret gir / har gitt ny info på VIBBO.

5. Prosjekt "Varme vegger"

Vi har hatt et omfattende prosjekt under navnet «Varme vegger». Vi har gjennom dette prosjektet fått forbedret / montert isolasjon på alle vertikale rør for varmt tappevann som lå uisolert rett bak gipsplater. Dette prosjektet klarte ikke å etterisolere alle rør som ligger i tak, over nedforede himlinger. Dette vil kunne bidra med smitte av varme fra varmtvannsrørene til kaldt vanns rørene der disse ligger sammen.

Styret vil takke hver enkelt for at dere var så tålmodige når disse arbeidene med riving av gipsvegger, isolasjon og ny gips + maling ble utført.

6. Romtermostater for regulering av gulvvarmen.

Et annet av prosjektene vi har hatt oppe er termostat styringen for gulvvarme og et anlegg som «spiste» batterier. Vi fikk etter hvert leverandøren og fabrikanten (Norge – Danmark – Polen) av anlegget på banen. Det endte med full utskifting til en helt ny generasjon romtermoster og ny programvare. Styret oppfatter at anleggene nå fungerer bra.

7. Bredbånd / data – status.

På samme måte som med romtermostater hadde vi mange og varierende problemer med bredbånd signaler og TV signaler i de enkelte leiligheter. Etter en tids «purring» tom Eidsiva Bredbånd skikkelig tak i problemet og stilt både en og to ganger opp hos de som hadde meldt opp problemer med Tv eller data. Styret oppfatter også her at anlegget fungerer fint hos den enkelte.

8. En rask kommentar om «kaldt vann

Det er mange som klager på at kaldt vann ikke er kaldt vann! I en boligblokk med lange føringer for kaldt vann fra kjeller, er dette relativt normalt – det kommer ikke umiddelbart «iskaldt» vann.

I tillegg er det t etter styrets mening en fundamental feil som gjør opplevelsen med at kaldt tappevann plutselig holder 40 – 50 grader etter å ha tappet en eller tre liter, avhengig av rørlengde. Feilen kommer av at det er montert en felles fordelingskapp for varmt tappevann (ca. + 65 grader) og kaldt vann. Dette i tillegg til manglende isolasjon (se punkt 5) er medvirkende årsak.

9. Parkering i bakgården

Alle er vel mer eller mindre orientert om at grunneier og utbygger Utstillings plassen Eiendom AS innførte restriksjoner for gårdsrommet mellom våre blokker og gamle Hamar Bryggeri. Disse restriksjonene gjelder først og fremst som begrensnig for privat parkering for oss som tilhører Sameiet og våre gjester. I tillegg gjelder det maks last på 10 tonn.

Skilt ved innkjøringen gir avvikende opplysninger i forhold til hva som gjelder per dato!

Følgende parkeringsbestemmelsene er avtalt med UPL:

- **Parkering for næringsvirksomhet mellom kl. 08:00 – 17:00**
- **Beboere kan stå parkert mellom kl. 17:00 og 08:00**

Endringer kan skje på kort varsel.



Bryggeribakken/Bryggerigården

10. OBOS nøkkel

Som tidligere informert om i VIBBO har Sameiet gått til innkjøp av den såkalte «OBOS nøkkelen». Denne virker på alle inngangsdører i TG 140 – 146 – 148 som har motordrift samt på garasjeporten. Alle eiere / beboere kan da betjene disse dørene via en APP på telefonen dersom det ønskes.

11. Solavskjerming /screens

Dette er et prosjekt som styret valgte å administrere, selv om dette er innkjøp som må bestilles og betales av den enkelte andels eier. Bakgrunnen for at styret valgte denne modellen er for å sikre at vi opprettholder felles, korrekte farger på alt fasade montert utstyr. I tillegg så fikk vi to godkjente leverandører som tilfredsstilte kravene fra Sameiet og som ga en mulighet for å få konkurranses priser. Informasjon om leverandører og farger etc. som er godkjent, ligger på VIBBO.

12. Valgkomite

Leder Wojciech Zelichowski
Medlem Anne Grete Evenstad
Medlem Kai Nyland

13. Utendørs anlegg og Hagegruppa – status

I løpet av ettersommeren i 2023 fikk vi solide utemøbler fra Østerdalen. Vi har nå møblert begge våre uteområder i forbindelse med Pergolaene. Styret har også kjøpt juletre til hver av disse områdene. Dessverre har vi kun fått strøm til det ene! Kari Rosenberg har hageansvaret som leder for hagegruppa. Styret vil berømme hagegruppa og de som deltok med godt stell og vanning i en kritisk periode for alle nye planter. Hagegruppa består i dag av 7 medlemmer og det er plass til mange flere! Her er også VIBBO til hjelp!

3. VEGEN VIDERE I 2024

Styret for Sameiet vil forhåpentlig vis få vesentlig færre oppgaver fremover, avhengig av at det er slutt på alle uhendige hendelser og resultat av feil eller dårlig utførte arbeider.

I året som kommer vil det være et mål å lande punkter som det er uenighet om, vis a vis entreprenør og utbygger UPL.

Styret regner med at vi skal komme frem til gode og omforente løsninger.

Hamar, 10. april 2024

Takk for oss!

Hilsen styret

MARIT – STEINAR – ÅGE – REIDAR



Bryggeribakken/Bryggerigården

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 6 898. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2024».



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettet med kr 90 000 i vann- og avløpsavgift og kr 125 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

Andel felleskostnader som fordeles likt for alle seksjoner, øker med kr 33 pr. mnd. Kostnader i denne kategorien er TV/bredbånd, forretningsførrel, revisjon, styrehonorar/arbeidsgiveravgift.

Felleskostnader som fordeles etter brøk øker med 20 %.

I denne kategorien ligger sameiets øvrige kostnader, eks. drift/vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, vaktmestertjenester og renhold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bryggeribakken/Bryggerigården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bryggeribakken/Bryggerigården som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1 av 27 årsrapport og årsregnskap.pdf



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Bryggeribakken/Bryggerigården

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

RESULTATREGNSKAP 01.11.22-31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 166 940	0	1 033 000	1 172 000
Ladeinntekter EL-bil		14 393	0	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 181 333	0	1 033 000	1 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-7 800	-7 800
Styrehonorar		0	0	-55 000	-55 000
Avskrivninger	9	-3 555	0	0	0
Revisjonshonorar	3	-11 375	0	-8 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 750	0	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	4	-4 125	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-154 942	0	-140 000	-166 000
Forsikringer		-96 978	0	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	6	-182 089	0	-150 000	-215 000
Energi/fyring		-191 084	0	-60 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 121	0	-228 000	-240 000
Andre driftskostnader	7	-224 576	0	-167 000	-205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 161 595	0	-996 000	-1 239 800
DRIFTSRESULTAT		19 738	0	37 000	-52 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 808	0	0	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 808	0	0	0
ÅRSRESULTAT		21 546	0	37 000	-47 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 546			



Bryggeribakken/Bryggerigården

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	28 445	0
SUM ANLEGGSMIDLER		28 445	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		190	0
Forskuddsbetalte kostnader		32 238	0
Andre kortsiktige fordringer	10	35	0
Driftskonto OBOS-banken		195 186	0
SUM OMLØPSMIDLER		227 649	0
SUM EIENDELER		256 094	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		21 546	0
SUM EGENKAPITAL		21 546	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 350	0
Leverandørgjeld		102 416	0
Energiavregning	11	53 234	0
Underregnskap vann/avløp	12	48 548	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		234 547	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 094	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 10.04.2024

Styret i Sameiet Bryggeribakken/Bryggerigården

Reidar Bakken /s/ Marit Haugen Norheim /s/ Åge Johansen /s/ Steinar Bernt Sydhagen /s/



Bryggeribakken/Bryggerigården

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter brøk	699 203
Felleskostnader likt	425 161
Garasjeleie	42 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 166 940

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret beløper seg til kr 11 375.

Kr 3 375 gjelder villighetserklæring, resterende kr 8 000 knytter seg til revisjon.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-4 125



Bryggeribakken/Bryggerigården

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 751
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 134
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 292
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-154 942

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-51 214
Renovasjonsavgift	-130 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 089

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 346
Driftsmateriell	-1 115
Vaktmestertjenester	-129 818
Renhold ved firmaer	-70 766
Andre fremmede tjenester	-4 265
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-6 264
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 517
Velferdskostnader	-675
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 576

NOTE: 8

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	452
SUM FINANSINTEKTER	1 808

NOTE: 9

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2023	32 000
Avskrevet i år	-3 555
	28 445
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	28 445

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-3 555
--------------------------------	---------------



Bryggeribakken/Bryggerigården

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gebyrer	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35

NOTE: 11

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 01.11.22-31.12.23	-566 677
SUM INNETEKTER	-566 677

KOSTNADER

Fjernvarme, 01.11.22-31.12.23	513 443
SUM KOSTNADER	513 443

SUM ENERGIAVREGNING	-53 234
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 12

UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP

Innbetalt à konto 01.11.22-31.12.23	-277 666
Vann/avløp, 01.11.22-31.12.23	229 118
SUM UNDERREGNSKAP VANN/AVLØP	-48 548

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

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



Bryggeribakken/Bryggerigården

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8550250. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerrommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

Side 1 av 4

ÅRSMØTESAK 2024 – AVVIK I LEVERANSE FOR BRYGGERIBAKKEN - ALTERNATIVE PLASSERINGER AV AVFALLSROM

1. Orientering - bakgrunn / Forsikring - juridisk.

Bakgrunn:

Bryggeribakken: 20 andelseiere har kjøpt leiligheter av forskjellige størrelser, etter et godt gjennomarbeidet prospekt med god forklaring av alle fordeler og gode løsninger som prosjektet tilbød oss kjøpere, i alle aldre og med hver våre mulige skavanker!

Prospekt og kontrakter ga ingen indikasjon eller varsel om at løsningen med søppelrom i parkeringskjeller ble droppet!

Ved befaring / overtagelse kom det klart frem at søppelrommet var flyttet til en annen bygning i gamle Hamar Bryggeri.

Bakgrunnen for en slik endring av kontrakten er ikke begrunnet. Hvilke vektige argumenter er lagt til grunn, ikke kjøpernes interesser, ikke noen praktiske brukerfordeler? Hva er det da?

Fremdrift i saken:

Styret for Sameiet har gjennom det siste året hatt dialog med utbygger Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL) i forbindelse med at eierne av leiligheter i Bryggeribakken har meldt opp at levert løsning med avfallsrom i gamle Hamar Bryggeri, er avvik i forhold til inngåtte kontrakter og tilhørende salgsorientering / prospekt for prosjektet.

Bakgrunnen for at avviket er meldt opp som en reklamasjon / avvik av kontrakt er som følger:

- Avfallsrommet har fått en vesentlig forringet adkomstmulighet i forhold til solgt løsning med avfallsrom i parkeringskjeller.
- Tilgjengelighet til avfallsrommet er mer utfordrende for personer med funksjons nedsettelse, rullestoler etc. Spesielt gjelder dette på de delene av året med is – snø.
- Styret mener også at beboere/eiere i Bryggerigården har de samme utfordringer mht. bruk av dagens løsning som nevnt i punkt 2.

I den kommunikasjon med brev, E-poster og møter som har vært gjennom dette året har det kommet frem 2 alternative løsninger for å kunne forbedre / ivareta alle forhold og ikke minst HMS krav til løsning og bruk av avfallsrommet.

Forsikring – Juridisk:

Styret har fått en avklaring av juridiske forhold mht. avviket i leveransen for Bryggeribakken. Vurderingen som er utført av OBOS – juristene, støtter styrets synspunkter mht. at det er avtalebrudd og at tilbakeføring / omforent annen løsning ikke skal kunne belastes Sameiet økonomisk.



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

Side 2 av 4

Sameiet har meldt opp saken til vårt forsikringsselskap TRYG via OBOS systemet og saken er godkjent som en sak for «fri rettshjelp».

2. Status per dato:

Vi har i dag følgende alternative forslag til løsning:

.1 Løsningsforslag alternativ 1 – Avfallsrom plassert som opprinnelig planlagt i parkeringskjeller i Bryggeribakken, omfattes av følgende arbeider:

- Dagens sykkelparkering i Bryggeribakken flyttes til dagens avfallsrom. Dette vil være relativt problemfritt for de fleste. Sykler du om vinteren er du sikkert skodd for det.
- Dagens sykkelparkeringsareal bygges opp som eget brannsikket rom i henhold til gjeldene forskrifter med EI60 vegger og ståldører.
- Rommet utstyres med trinnløs styrt avtrekksvifte og nødvendig ventil /spjeld for luft inn. Ventilasjon av rommet skal skape undertrykk i forhold til parkeringskjeller. Detaljer ikke avklart.
- Gulv i rommet blir behandlet med Epoxy. Gulvet får ikke sluk,
- Bryggerigården (Torggata 140) får adkomst til avfallsrommet på samme måte som for de som har bil i parkeringskjeller. Dagens nøkkelsystem er designet for dette og kan brukes uten endringer.

Utbygger UPL har estimert en total kostnad på kr. 400 000,-, hvor de forutsetter at Sameiet bidrar med en andel på 50%.

.2 Løsningsforslag alternativ 2 – Avfallsrom beholdes i gamle Bryggeriet (dagens løsning).

For å imøtekomme styrets krav nevnt i punktene a) – c) ovenfor, har utbygger UPL kommet med forslag til å etablere utvendig snøsmelting. Se skisse nedenfor.

Hovedproblemet med denne løsningen er i tillegg til å være et avvik i leveransen for Bryggeribakken, er den også en stor utfordring for alle mht. tilgjengelighet, spesielt om vinteren med snø og is.

Dette løsningsforslaget omfattes av følgende tiltak:

- Snøsmelteanlegg dekker et areal foran dør til rommet, samt et område som er vist på vedlagte utsnitt (skravert område) av gårdsrommet.
- Foreslått areal som dekkes av et slik anlegg vil etter styrets mening ikke oppnå den effekt som er nødvendig for at alle skal kunne ferdes sikkert i henhold til gjeldene forskrifter og regelverk.

Utbygger UPL har også her estimert en total kostnad på kr. 550 000,-, hvor de forutsetter at Sameiet bidrar med en andel 25%. I tillegg så forutsetter UPL at Sameiet skal bidra med 50% av driftskostnadene

Driftskostnadene er per dato ikke estimert, men styret vil anta at driftskostnaden per år vil bli stor da oppvarmet areal må økes (i forhold til foreslått løsning), for å tilfredsstillere kravene til trygg ferdsel (HMS).



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

Torggata 140 - 146 – 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

Side 3 av 4

3. Juridiske og rettsøkonomiske forhold:

Styret har i denne saken konsultert Juridisk avdeling hos OBOS. Der er det opprettet en egen ordre som vurderer det avvik som beskrives innledningsvis. Juridisk avdeling har vurdert sakens dokumenter og kommunikasjon og gitt styret medhold i at det er avvik.

Samtidig med denne avklaringen har styret også fått bekreftet at Sameiet i denne saken har «fri rettshjelp» gjennom vår forsikring hos Tryg (gjennom OBOS).

For denne forsikringen og utløst sak må Sameiet dekke en egenandel på kr. 10 000,-

4. Styrets spørsmål til årsmøte:

Styret ønsker ut fra ovennevnte orientering å fremme denne saken for det ordinære Årsmøte 2024 og ber derfor om å få behandlet / avklart følgende:

Avstemming avholdes på følgende:

Styret ber om årsmøtets tillit til å videreføre dialogen med UPL og arbeidet med å få en endelig avklaring av «Avfallsrom - saken» på beste og rimeligste løsning for Sameiet.

Det stemmes slik:

JA = Tillit

NEI = Ikke tillit

Hamar 10. april 2024

for styret i Sameiet Bryggeribakken / Bryggerigården

Reidar Bakken

(styreleder)



SAMEIET BRYGGERIBAKKEN / BRYGGERIGÅRDEN

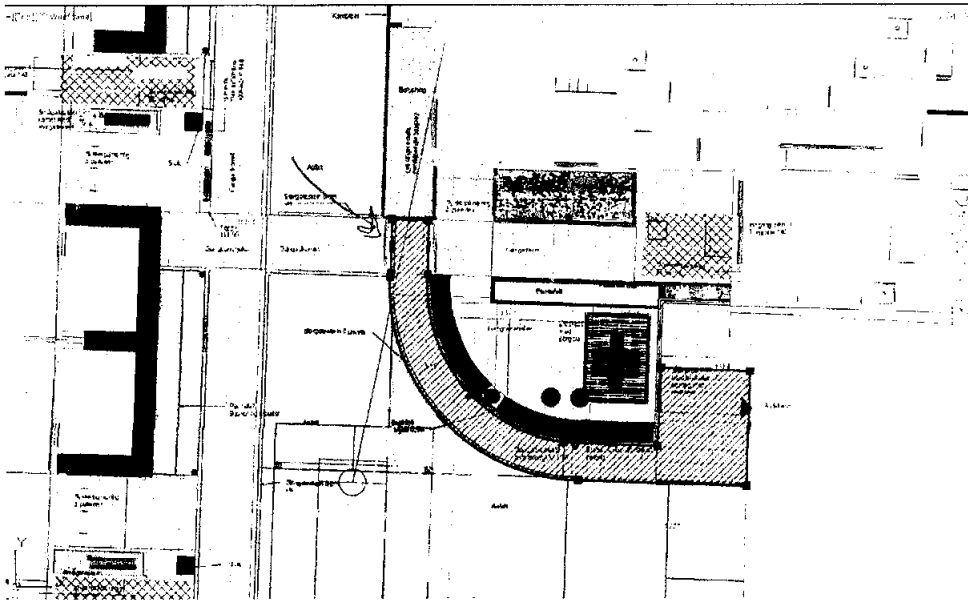
Torggata 140 - 146 - 148

E-post: bryggeribakken@styrerommet.no

Organisasjonsnummer: 930 570 451

Side 4 av 4

Skisse som viser foreslått areal med snøsmelteanlegg for «Løsningsforslag 2»:





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 2234 Selskapsnavn: Bryggeribakken/Bryggerigården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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