



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 498 260
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 588 901	2 301 928
Sum inntekter		2 588 901	2 301 928
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	176 855
Annen driftskostnad		2 461 298	2 152 536
Sum kostnader		2 647 281	2 329 391
Driftsresultat		-58 380	-27 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 650	27 463
Sum finansinntekter		58 650	27 463
Annen finanskostnad		270	
Sum finanskostnader		270	0
Netto finans		58 380	27 463
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			86 600
Andre fordringer		191 202	166 885
Sum fordringer		191 202	253 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 113 391	1 645 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 113 391	1 645 857
Sum omløpsmidler		2 304 593	1 899 342
SUM EIENDELER		2 304 593	1 899 342

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		369 338	369 338
Sum opptjent egenkapital		369 338	369 338
Sum egenkapital		369 338	369 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		1 812 257	1 462 269
Sum annen langsiktig gjeld		1 812 257	1 462 269
Sum langsiktig gjeld		1 812 257	1 462 269
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		102 544	51 625
Annen kortsiktig gjeld		20 454	16 110
Sum kortsiktig gjeld		122 998	67 735
Sum gjeld		1 935 255	1 530 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 304 593	1 899 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543080

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 498 260
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 588 901	2 301 928
Sum inntekter		2 588 901	2 301 928
Kostnader			
Lønnskostnad		185 983	176 855
Annen driftskostnad		2 461 298	2 152 536
Sum kostnader		2 647 281	2 329 391
Driftsresultat		-58 380	-27 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 650	27 463
Sum finansinntekter		58 650	27 463
Annen finanskostnad		270	
Sum finanskostnader		270	0
Netto finans		58 380	27 463
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			86 600
Andre fordringer		191 202	166 885
Sum fordringer		191 202	253 485
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 113 391	1 645 857
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 113 391	1 645 857
Sum omløpsmidler		2 304 593	1 899 342
SUM EIENDELER		2 304 593	1 899 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 338	369 338



Sum opptjent egenkapital	369 338	369 338
Sum egenkapital	369 338	369 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	1 812 257	1 462 269
Sum annen langsiktig gjeld	1 812 257	1 462 269
Sum langsiktig gjeld	1 812 257	1 462 269
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	102 544	51 625
Annen kortsiktig gjeld	20 454	16 110
Sum kortsiktig gjeld	122 998	67 735
Sum gjeld	1 935 255	1 530 005
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 304 593	1 899 342



Organisasjonsnr: 998 498 260
EIERSEKSJONSSAMEIET
BRYGGERIFJELLET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4000

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1



Velkommen til årsmøte i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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:

17. april 2024 kl. 18:00, Næringsforeningens Hus Storgata 3 1607 Fredrikstad .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innglassing veranda
8. Parkering
9. Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1



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

Trond Amundsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møte



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. 4000 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 163 000



Sak 7

Innglassing veranda

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, og 5.

For beskrivelse se vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til vedtak:

Innglassing av balkonger og glasstak over balkonger godkjennes under følgende forutsetninger :

1. Arkitektens godkjenning av tiltaket skal dokumenteres .
2. Seksjonseierne er selv ansvarlig for å innhente nødvendig godkjenning fra kommunen.
3. Forslagsstillerne må dokumentere at bærekonstruksjoner er dimensjonert for last fra innglassing med tak.
4. Seksjonseierne er selv ansvarlig for fremtidig vedlikehold og renhold av glasskonstruksjonene, spesielt renhold av tak som anses for å være mest utsatt.

Styrets godkjenning omfatter også Natalia Bingsvei 7 og 9. Eventuell senere innglassing av balkonger i Natalia Bingsvei 7 og 9 skal utføres på samme måte som er godkjent for Natalia Bingsvei 1,3 og 5 og under samme forutsetninger som nevnt over.

Forslag til vedtak

Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70, Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56. Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42. Årsmøte vedtaket forutsetter: Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune. Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet. Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

Vedlegg

2. Innglassing veranda 0402 Forslag til årsmøtevedtak Bryggerifjellet NBV 1 3 og 5_ (002).pdf

Sak 8

Parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Stig Barstad

For beskrivelse se vedlegg.



Styrets innstilling
Styrets innstilling til vedtak er :

Skilt som foreslått monteres ved innkjøring til Natalia Bingsvei.

Kommentar

Styrets oppfatning er at det generelt er lite problemer knyttet til gjesteparkeringsplassene. Problemet styret er opptatt av knytter seg først og fremst til adkomst og tilgjengelighet for kommunens renovasjonsbiler.

Forslag til vedtak

I Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4. (Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.) I Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.) I Styret etablerer fysiske sperringer (type betongelementer) av parkerings området ved avfallscontainere og dagens skilt fjernes. Skiltholdere gjenbrukes ved ny skilting ved innkjøring til Natalia Bingsvei og til skilting ved parkeringsplass til Fredrikstad kommune hjemmetjenesten. Se bilde 6. Renovasjonsforskrift Fredrikstad kommune.

Vedlegg

3. Parkering Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1. 17.04.24 (002).pdf

Sak 9

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: styret

Begrunnelse:

Innglassinger som er foretatt av den enkelte er ikke en del av opprinnelig fasade og skal derfor heller ikke inngå som en del av vedlikeholdsansvaret sameiet har for fasade. Vedlikehold av innglassinger skal tilligge den seksjonseier som til enhver tid står som eier av angjeldende seksjon.

Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende vedtektsendring / tilføyelse: Nytt punkt i vedtektenes avsnitt 5 kalt 5j er som følger:-
Innglassing av balkonger og glasstak.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Barstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solfrid Thorvaldsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Amundsen	Natalia Bings Vei 5
Styremedlem	Odd Roald Andreassen	Natalia Bings Vei 1
Styremedlem	Henriette Stensrud Dahl	Natalia Bings Vei 9
Styremedlem	Britt Falkenhaug	Natalia Bings Vei 5
Varamedlem	Solfrid Thorvaldsen	Natalia Bings Vei 9

Valgkomiteen

Halvard Eriksen	Natalia Bings Vei 1
Steinar Finstad	Natalia Bings Vei 5
Knut Syversen	Natalia Bings Vei 3

Styrets medlemmer består av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bryggerifjellet@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1**

Sameiet består av 70 seksjoner.

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998498260, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1786

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.

Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Det er avholdt 8 styremøter.

Det er avholdt ett ekstraordinære årsmøte hvor vedtektsendringer ble behandlet.

Styret har stått for følgende gjøremål gjennom året:

- Det er utført fasadevask på samtlige blokker. Arbeidet var begrenset til fasader mot vest og arbeidet gikk ut på å fjerne grønske.
- Feilparkering som hindrer tømning av avfallscontainerne er et tilbakevendende problem.
- Det ble besluttet å bytte ut lysstoffrør i garasje og boder U2 samt alle trapperom i 2024. Garasje og boder U1 vil bli tatt senere. Årsaken er at lysstoffrør, på grunn av klimakrav, går ut av produksjon. Overgang til LED vil gi bedre lys og en ikke helt ubetydelig besparelse hva angår strømforbruket. Frigjorte lysstoffrør fra U2 vil bli benyttet som reserverør til U1.
- Alarm i heiser er oppgradert fra 2G til 4G.
- Avtale på TV og Bredbånd er fornyet og forlenget med 3 år, nye dekodere er montert. Den nye avtalen gir en besparelse på ca. kr 25.000,- i 2023.
- F.o.m sommeren 2024 blir matavfall egen fraksjon som skal håndteres i egne beholdere. Styret er i dialog med kommunen for å finne den best mulige løsningen på dette, jfr handlingsplan senere i årsberetningen.

Vedlikehold:

- Feiing av garasjeanlegg er utført av Gaards-Service AS.
- Gaards – Service AS har ansvar for vedlikehold av grøntanlegget.
- Det har vært utført reparasjoner på heiser flere ganger i løpet av året.
- Det har også i år vært reparasjoner av garasjeporter og dører mellom garasje og heis.
- Det er fortsatt lekkasjer i trapperom og garasje. Ove Skår AS er på saken.
- Lovbestemt gasskontroll av peiser er foretatt i leilighetene. Service gjennomføres i regi av Sameiet for å sikre at alle peiser blir kontrollert. Sameiet har ikke ansvar for drift og vedlikehold av peisene og eventuelle utbedringer av disse må utføres for eiernes regning.
- Det er byttet varmeelementer på 3 varmtvannsberedere og termometer i 4 beredere.
- Tak og vegger i garasjeanlegget er rengjort.



HMS:

- Odd Roald Andreassen er styrets HMS representant.
- Det foretas månedlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesområder, nødlys og batteri skilt for rømningsveier sjekkes og skiftes ved behov.
- Det er ikke registrert skader på bygningsmasse eller mennesker i 2023.

Handlingsplan:

Styret har som oppgave å ivareta drift av sameiet og dennes bygningsmasse på best mulig måte. Følgende tiltak er planlagt utført.

1. Montere automatiske døråpnere på dører mellom yttergang og heis. Utføres i 2024.
2. I løpet av 2024 må vi sortere matavfall som egen fraksjon. Styret samarbeider med renovasjons teknisk avdeling i kommunen for å finne den beste løsningen for sameiet.
3. Telefonlinje til garasjeporter må oppgraderes fra 2G til 4G i løpet av 2024.

Annet.

Styret ønsker nye beboere velkommen til Bryggerifjellet.

Styret anmoder alle nye beboere om å sette seg godt inn i vedtekter, husordensregler samt gjøre seg kjent med branninstruks og rømningsveier.

For å forebygge innbrudd ber vi igjen om at alle påser at dører og porter er lukket etter at dere er ankommet eller forlatt sameiet.

Når det gjelder bruk av ytterdører minner vi om at dørautomatikken ALLTID skal benyttes og at «av og på – knappen» oppe til høyre for døren skal benyttes dersom det er behov for å ha døren i åpen stilling. Hver og en av oss må påse at gjester og leverandører følger opp dette. På den måten unngår vi skader og unødige kostnader.

Felleskostnadene for 2024 er besluttet økt med 10 % i forhold til 2023.

Styret ønsker å takke Johnny Pedersen for god bistand og oppfølging av arbeidet med å ajourføre liste over hvem som til enhver tid skal ha tilgang til garasjeporter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 181 595.



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 budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

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, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1.

Forretningsførerhonorar

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

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene, 5% økning av filter og kabel-tv fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4000 Årsrapport til innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET BRYGGERIFJELLET 1 ORG.NR. 998 498 260, KUNDENR. 4000

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 588 901	2 301 928	2 529 000	2 757 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 588 901	2 301 928	2 529 000	2 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 983	-21 855	-22 900	-23 000
Styrehonorar	4	-163 000	-135 000	-142 000	-163 000
Revisjonshonorar	5	-9 500	-5 875	-6 200	-10 000
Andre honorarer		0	-20 000	-21 000	0
Forretningsførerhonorar		-117 225	-112 500	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-23 932	-9 900	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-1 029 484	-724 325	-866 000	-1 191 000
Forsikringer		-177 083	-162 821	-177 000	-195 000
Festeavgift		-13 711	-13 711	-14 500	-14 000
Kommunale avgifter	8	-139 103	-112 897	-125 000	-153 500
Energi/fyring	9	-142 078	-294 931	-250 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-413 599	-441 556	-475 395	-420 000
Andre driftskostnader	10	-395 583	-274 019	-295 500	-317 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 647 281	-2 329 391	-2 528 495	-2 805 500
DRIFTSRESULTAT		-58 380	-27 463	505	-48 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 650	27 463	20 000	50 000
Finanskostnader	12	-270	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		58 380	27 463	20 000	50 000
ÅRSRESULTAT		0	0	20 505	1 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	86 600
Forskuddsbetalte kostnader		98 700	115 289
Energiavregning	13	92 502	51 596
Driftskonto OBOS-banken		623 454	611 265
Sparekonto OBOS-banken II		1 489 937	1 034 592
SUM OMLØPSMIDLER		2 304 593	1 899 342
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 304 593	1 899 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 338	369 338
SUM EGENKAPITAL		369 338	369 338
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	14	1 812 257	1 462 269
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 812 257	1 462 269
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 454	16 110
Leverandørgjeld		102 544	51 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 998	67 735
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 304 593	1 899 342
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 07.03.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1

Trond Amundsen/s/

Britt Falkenhaus/s/

Henriette Stensrud Dahl/s/

Odd Roald Andreassen/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 019 600
Kabel-TV	475 440
Glass og fasade	59 421
Filter	34 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 588 901

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 983
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-22 983
------------------------------	----------------

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 163 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 727, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 932
SUM KONSULENTHONORAR	-23 932

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 392
Drift/vedlikehold VVS	-20 078
Drift/vedlikehold elektro	-75 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-290 649
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 097
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 895
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 860
Annet vedlikehold	-349 988
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 029 484

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Feieavgift	-3 128
Renovasjonsavgift	-135 975
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 103

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-133 088
Andre fyringskostnader	-8 990
SUM ENERGI / FYRING	-142 078

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-820
Vaktmestertjenester	-120 820
Renhold ved firmaer	-214 676
Andre fremmede tjenester	-37 013
Kontor- og datarekvisita	-609
Trykksaker	-1 457
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 727
Andre kontorkostnader	-2 684
Telefon, annet	-542
Bank- og kortgebyr	-3 517
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-395 583

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 345
SUM FINANSINNTEKTER	58 650

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	-270

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-84 000
SUM INNTEKTER	-84 000

KOSTNADER

Gass	176 502
SUM KOSTNADER	176 502

SUM ENERGIAVREGNING	92 502
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 14**VEDLIKEHOLDSAVSETNING**

Saldo 01.01.	1 462 269
Årets vedlikeholdsavsetning	294 643
Årets renter	55 345
SUM VEDLIKEHOLDSAVSETNING	1 812 257



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1175360. 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.



Forslag til årsmøte 17.04.24 Bryggerifjellet

1.

Forslagsstillere: Stig Barstad, Arvid Henning Koppen og Johnny Pedersen.

Innglassing av veranda med glasstak i leiligheter 0402 Natalia Bingsvei 1, 3, og 5.

Bakgrunn:

Prosjektet gjelder vindskjerming innglassing på balkong med ett lags uisolert sprossfrie glass og tak i 4T - 4T laminert uisolert sikkerhetsglass i 3 stk 0402 leiligheter i Natalia Bings vei 1, 3 og 5. Størrelsen på glassfeltet følger linjer i rekkverk og monteres på innsiden av rekkverket. Glassfeltet festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn og kan åpnes i skyves til side etter behov. Tak er 4T * 4T Laminert glass. Bygningers BTA/BRA/BYA blir ikke berørt og tomteutnyttelsen forblir uendret da balkongene fortsatt er et uterom og glassene plasseres innside av rekkverk. Balkongene det her søkes om er utsatt for store ytre påvirkninger som svevestøv, vind og snø. Problemene med avrenning av overvann til lavereliggende leiligheter blir også fjernet. Ved å innglasse denne delen av sameiets bygningsmasse vil dette gi reduserte vedlikeholdskostnader på trevegg og utvendige persiener for sameiet.

Leverandør Lumon Norge AS garanterer skriftlig ved kontraktsinngåelse at terrassene i 0402 leilighetene er dimensjonert for tyngden av innglassingen og ekstra snøtyngde.

Denne garantien er kvalitetssikret av leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og konsulentfirmaet Multiconsult basert på totalvekt, punktbelastning, moment og skjækrefter.

Dokumentasjonen vil ikke bli klar til frist for innsendelse av årsmøte forslag 01.03.24.

Styreleder Trond Amundsen er informert og dokumentasjonen vil bli ettersendt til styret når den foreligger.

Den enkelte seksjonseier vil være juridisk ansvarlig for innglassingen og fremtidig vedlikehold.

Prosjektet i Bryggerifjellet 1 Natalia Bingsvei 1, 3 og 5 0402 leiligheter er identisk med løsning i Bryggerifjellet 2.

C. J. Kjønings vei 1, 3, 5 og 7 0402 leiligheter er kontraktfestet for innkjøp fra samme leverandør

Lumon Norge AS planlegger montering i juni/juli 2024 Ref. Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen.

Prosjektet i Bryggerifjellet 2 er godkjent av Fredrikstad kommune i forhold til fasade endringer av bygningsmasse Ref Leverandør Lumon Norge AS v/Hans Petter Gløersen og kunde i Bryggerifjellet 2.

Ved å gjennomføre prosjektet i Bryggerifjellet 1, vil det visuelle uttrykket i front av begge sameie fremstå likt.

Forslag til årsmøtevedtak:

Årsmøtet i Bryggerifjellet 1 godkjenner beskrivende prosjekt for 0402 leiligheter: Natalia Bingsvei 1 seksjons nr 70,
Natalia Bingsvei 3 seksjons nr 56.
Natalia Bingsvei 5 seksjons nr 42.

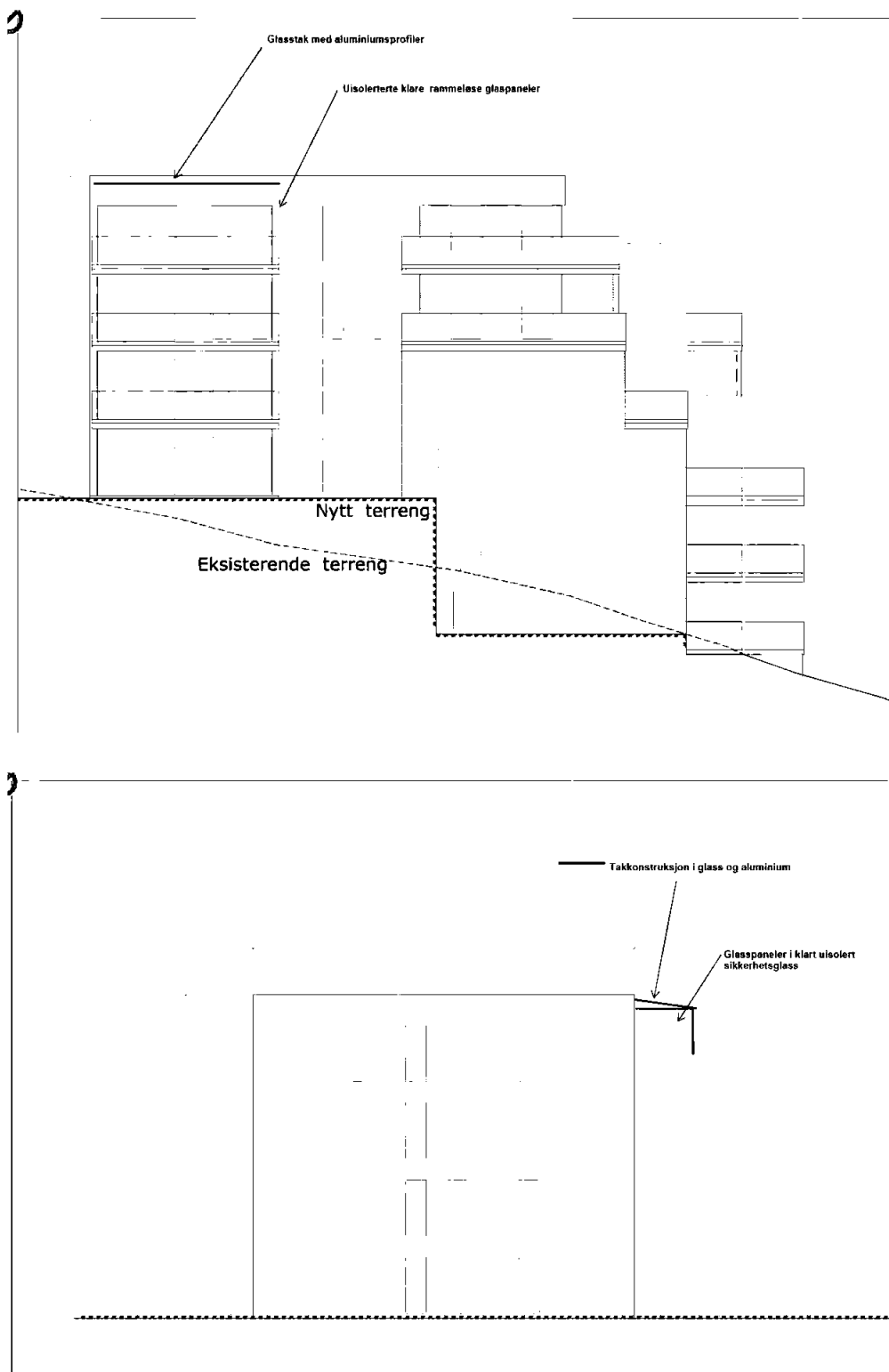
Årsmøte vedtaket forutsetter:

Godkjenning av fasade endring fra Fredrikstad kommune.
Skriftlig dokumentasjon fra Lumon Norge AS og konsulentfirma Multiconsult at det er forsvarlig ut fra styrke på bygningsmasse å gjennomføre prosjektet.
Dato for gjennomføring av prosjektet er ikke satt.

Bilder/vedlegg:

- 1: Foto simulering Bryggerifjellet 1. Natalie Bingsvei 0402 leilighet med Innglassing av veranda med glasstak fra leverandør Lumon Norge AS.
- 2: Illustrasjon fasade Sydvest Bryggerifjellet 1.
- 3: Illustrasjon fasade Nordvest Bryggerifjellet 1.
- 4: Simulering innglassing fra innsiden.
- 5: Simulering innglassing fra front/tak med gjennomføring for gasspipe.
- 6: Tekniske data.

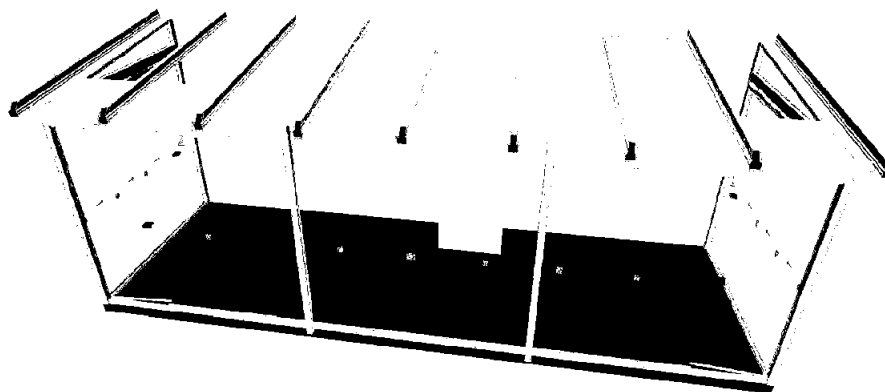
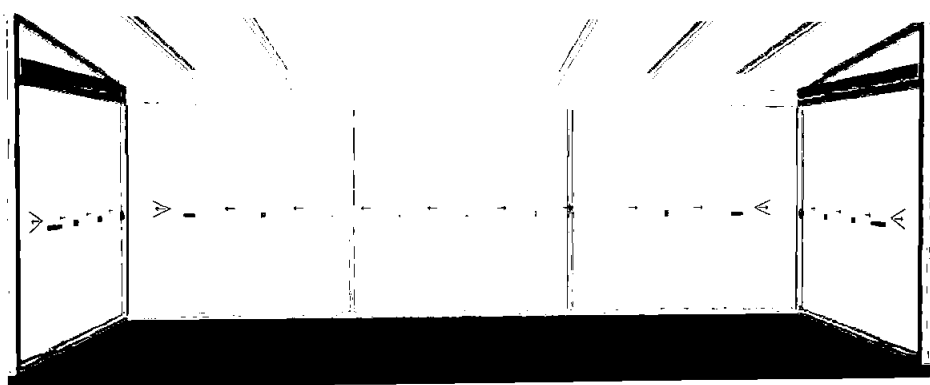




Vedlegg 2

Innglassing veranda 0405 4037 til årsmøtevedtak Bryggerifjellet NBV 13 og 5_ (002).pdf

Fra innsiden



Tekniske data:

2Lumon Glazing Retractable:

- Balkonginnglassing uten vertikal utforming, åpnes fra innsiden. Polyester pulverlakkert aluminium profiler.
- Den teleskopiske profilen dekker skjevheter og forsegler øvreprofil og taket
- 10mm herdet sikkerhetsglass, farge: Klar (OF88)
- Robust konstruksjon. Øvre og nedre profiler i aluminium muliggjør langvaring anvendelse og motstår mye vind.
- Solgardiner: Nei – Kan bestilles som tilvalg



Øvre og nedre profil farge RAL9006

Lumon VT4 - Glasstak

- Brekke 7055mm x Dybde 2285mm, 150mm overheng i front.
- Aluminium farge: RAL9006.
- Materiale tak: 4t+4t OF88 Klart.
- Overheng side: 100mm
- Snøstoppe, tilvalg ved kontrakt inngåelse.
- Solgardiner I tak, tilvalg ved kontrakt inngåelse
- Aluminium takrenne og nedløp, tilvalg ved kontrakt inngåelse.

Installasjon

- Produktet festes til omkringliggende strukturer i.h.t. Lumons anbefalinger.
- Av sikkerhetsmessige årsaker kan installatøren montere en krok i taket for å sikre en sikkerhetsline. Hullet etter kroken blir plugget igjen.
- Ved montering av innglassing trenger installatøren tilgang til bolig.

Kvalitetskontroll og verifisering

- ISO9001-2007 sertifisert kvalitetssystem
- ISO 14001 Environmental Management Systems
- OHSAS 18001 Occupational Health and Safety Management System
- CE- sertifisert produkt

Tilgjengelighet reservedeler

Lumon er forpliktet til å sørge for produktenes brukervennlighet i mange år fremover. For alle Lumons innglassinger, Lumons plisségardiner og Visor plisségardiner garanterer vi full tilgjengelighet for reservedeler i 10 år fra den opprinnelige kjøpsdatoen. I tillegg vil funksjonelle og sikkerhetsrelaterte komponenter for Lumons innglassing være tilgjengelige i 20 år, dog kun i én farge. For andre produkter kjøpt fra Lumon garanterer vi full tilgjengelighet av reservedeler i garantiperioden.

28.02.24 SB



Parkering:

Forslag til årsmøte 17.04.24 Bryggerifjellet

1

Forslagsstiller: Stig Barstad

Bakgrunn:

Det har utviklet seg en ukultur i sameiet ved at enkelte av sameierne daglig og fast benytter utvendige parkeringsplasser i Bryggerifjellet 1, til parkering av privat og firma- biler på gjesteparkering.

Omfang, problemet er knyttet opp mot 5 - 7 av sameies biler pr. dag.

Det er i tillegg personer som ikke har tilknytning til sameiet som benytter parkeringen på dagtid og i helgene sporadisk.

Dette er i strid og brudd på husordensregler for sameiet. Se bilde 1. Pkt. 3.

Utvendige parkeringsplasser skal kun benyttes som korttids besøksparkering til beboernes gjester.

Konsekvens på brudd av parkeringsregler medfører:

- Stort trykk på parkeringsområdet som ikke er beregnet og dimensjonert til dette formålet.
- Mangel på gjesteparkeringsplasser. Se bilde 2.
- Fremkommelighet for kommunale tjenester. Se bilde 3 og renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune pk 11. Omfanget med renovasjonsbilen vil øke når sameiet blir pålagt å sortere matavfall som egen fraksjon fra høst 2024.
- HMS. Fremkommelighet for nødetater. Sameiet skal legge forholdene best mulig til rette, for at beboernes sikkerhet blir ivarettatt.
- Mulighet for en økning av «gratis» parkering som følge av at området ikke er skiltet med privat område, eier Bryggerifjellet 1 og bruksområde.

Innspill/mulighet:

Oppslagstavle på VIBBO brukes aktivt til å legge inn kortids-utleie - ledige parkeringsplasser i U1 og U2 som eiere ønsker å leie ut på helg eller uke basis.

Hjemmesiden til VIBBO: Velg + nytt oppslag -> kategori -> nabohjelp.

Behov for leie av parkeringsplass kunne vært lagt inn på samme måte.

Forslag til vedtak:

- Skilting ved innkjøring til utvendig parkeringsområde, hvor det fremkommer eier av området og hvem som kan benytte området. Se bilde 4.
(Tekst/tall sameiet 2 må fjernes.)
- Det bør etableres en utvendig parkeringsplass til hjemmetjenesten i Fredrikstad kommune som de kan benytte når de leverer tjenester til en av beboerne i sameiet. Se bilde 5. (Kun forslag, styret utarbeider skilt.)

- Styret etablerer fysiske sperringer (type betongelementer) av parkerings området ved avfallscontainere og dagens skilt fjernes. Skiltholdere gjen- brukes ved ny skilting ved innkjøring til Natalia Bingsvei og til skilting ved parkeringsplass til Fredrikstad kommune hjemmetjenesten.
Se bilde 6. Renovasjonsforskrift Fredrikstad kommune.

Bilder/dokumentasjon:

- 1: Husordensregler for eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1.
 - 2 og 3: Situasjonsbilder 2023/2024.
 - 4: Dagens skilt P-område sameiet 1 og 2 C.J.Kjønigsvei.
 - 5: Forslag P-skilt til Hjemmetjenesten.
 - 6: Renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune paragraf 11.
 - 7: Viser utfordringer som nødetater kan møte.
- Sort bil på bilde har stått parkert på samme sted i 10 dager når bilde ble tatt.

17.04.2024 10:26:18

478726-4000

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1



HUSORDENSREGLER

Eierseksjonssameiet Bryggerifjellet 1, org nr. 998 498 260

Husordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte den 9 april 2019 og er statens gjeldende husordensregler

1. Sameiere og styret skal sammen gjøre sameiet trygt og sikkert for sameierne, og til et attraktivt bosted med god omsorg og høy trivsel.
2. Bostedene plikter å følge lover, vedtekter og husordensregler og er ansvarlig for at de følges av alle som gir adgang til leiligheten. Henvendelse til styret om husordensregler er tillig. Eventuelle uoverensstemmelser bør innledningsvis søkes ordnet internt.
3. Parkering er kun tillatt på registrerte plasser. All kjøring i garasjer må skje med stor forsiktighet. Fartsgrense i garasjer er 15 km/t. Kjøretøy skal brukes. Det oppfordres sterkt å bruke parkeringen til det formålet den er ment til; oppbevaring av kjøretøy, sykkel og/eller ting relatert til disse, og ikke som lagerplass/bod eller oppbevaring av andre ting.
Alle utvendige parkeringsplasser er forhåndsbestemte gjester og skal ikke anvendes av sameierne eller næringsliggende virksomheter.
4. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilvokst. Det må ikke brenne brennende, lett antennelige eller lett knuselig avfall i kassene. Søppel eller



Vedlegg 3

30 Arkering Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1.17.04.24 (002).pdf



Vedlegg 3

3Parkøring Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1.17.04.24 (002).pdf



Vedlegg 3

32 Arkivering Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1.17.04.24 (002).pdf



Renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune

Vedtatt av Fredrikstad bystyre 02.12.2010 med hjemmel i lov 13. mars 1981 nr. 6 om Vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)

§ 30, § 33, § 34, § 37, § 79, § 83 og § 85.

Ikrafttredelse 01.01.2011.

Forskriften erstatter tidligere renovasjonsforskrift av 30.05.1996 med ikrafttredelse 01.07.1996.



§ 11. Krav til kjørbar vei og framkommelighet

Som kjørbar vei regnes det med tilfredsstillende snuplass eller gjennomgåring som er framkommelig, og dessuten når kravene til sningsforhold, bredde og styrke til å tåle et tønnvassionskjøretøy.

Kjøveier skal ha en minimumshøyde på minst fire meter. Lange veier må der ikke være greider eller annet som hindrer kjøring. Dersom kommunens anordning om beskjering av trær, buskar eller hekker innen en bestemt frist ikke etterkommes, kan kommunen foreta slik beskjering for abonnentens regning.

Plassering av oppsamlingsenheter på tomteflatt må være slik at renovatøren ikke hindres av snø, biter, vann eller andre sperringer. I perioder med snø og is kan kommunen gjøre anordning om en annen plassering av beholderen som skal tømmes opp i resten av året.



22.02.24 SB

Vedlegg 3

35 Parkering Forslag til årsmøtet i Bryggerifjellet 1.17.04.24 (002).pdf









Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 4000 Selskapsnavn: Eierseksj.Se.Bryggerifjellet 1

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.