



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 230 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

### 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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 074 638	1 476 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 638</b>	<b>1 476 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 676	79 870
Annen driftskostnad		999 183	1 019 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 037 859</b>	<b>1 099 038</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 779</b>	<b>377 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 618	1 355
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 618</b>	<b>1 355</b>
Annen finanskostnad		159	9 004
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159</b>	<b>9 004</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 459</b>	<b>-7 649</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 238	369 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		21 310	73 012
Sum fordringer		21 310	73 153
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		858 902	753 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 902	753 249
Sum omløpsmidler		880 212	826 402
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 916 138</b>	<b>78 862 328</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 118 364	1 158 602
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 118 364</b>	<b>-1 158 602</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 033 364</b>	<b>-1 073 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 582 989</b>	<b>79 582 989</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 582 989</b>	<b>79 582 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 982	317 384
Annen kortsiktig gjeld		351 532	35 557
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>366 514</b>	<b>352 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 949 502</b>	<b>79 935 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 916 138</b>	<b>78 862 328</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474573

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 230 465  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

**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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 074 638	1 476 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 074 638</b>	<b>1 476 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 676	79 870
Annen driftskostnad		999 183	1 019 168
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 037 859</b>	<b>1 099 038</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 779</b>	<b>377 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 618	1 355
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 618</b>	<b>1 355</b>
Annen finanskostnad		159	9 004
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159</b>	<b>9 004</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 459</b>	<b>-7 649</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 238	369 427
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		21 310	73 012
Sum fordringer		21 310	73 153

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		858 902	753 249
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		858 902	753 249

Sum omløpsmidler		880 212	826 402
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 916 138</b>	<b>78 862 328</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 118 364	1 158 602
Sum opptjent egenkapital	-1 118 364	-1 158 602
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 033 364</b>	<b>-1 073 602</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Sum annen langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>79 582 989</b>	<b>79 582 989</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	14 982	317 384
Annen kortsiktig gjeld	351 532	35 557
Sum kortsiktig gjeld	366 514	352 941
<b>Sum gjeld</b>	<b>79 949 502</b>	<b>79 935 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>78 916 138</b>	<b>78 862 328</b>



Organisasjonsnr: 912 230 465  
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

**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. **SKATTETREKKS KONTO** 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



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Teglværksgata 2 Borettslag 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 10 mai 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19 mai kl 09:00

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.



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

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

Årsmøtet åpnes 10 mai 2021 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19 mai 2021 kl 09:00

**Selskapsnummer: 7764 Selskapsnavn Teglverksgata 2 Borettslag**

**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.

Andreas Kumwenda og Mia Brungot 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 35 000.

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



**Saker til behandling:**

- A) Danne arbeidsgruppe for å undersøke reduksjon av festeavgift.

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

- B) Endre vedtekt 4. Styret i Teglverksgata 2 borettslag, og rette opp i skrivefeil. Det skal nå være OK å kun ha tre stk i styret.

Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Robin Pay	
Styremedlem	Fredrik Stylthe	
Styremedlem	Mia Brungot	

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



## Til andelseierne i Teglverksgata 2 Borettslag

### Velkommen til digital generalforsamling, med start 10 mai 2021.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Teglverksgata 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Teglverksgata 2 Borettslag  
avholdes digitalt med start 10 mai 2021 kl. 09:00

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Danne arbeidsgruppe for å undersøke reduksjon av festeavgift.
- B) Endre vedtekt 4. Styret i Teglverksgata 2 borettslag, og rette opp i skrivefeil. Det skal nå være OK å kun ha tre stk i styret.  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 9.4.2021

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Mia Brungot/s/      Frank Adelsten Jonassen/s/    Andreas Chakanda L Kumwenda/s/  
Erik Emil Cornelis Mehlum/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mia Brungot	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Frank Adelsten Jonassen	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Andreas Chakanda L Kumwenda	Freserveien 47
Styremedlem	Erik Emil Cornelis Mehlum	Helgesens Gate 42 F

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

### Generelle opplysninger om Teglverksgata 2 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 42 F

Gårds- og bruksnummer :

227 400

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Teglverksgata 2 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Kommende styre må fortsette arbeidet med å bestille rens av balansert ventilasjon. Det ble også oppdaget tett kloakktank i kjelleren februar-2021, som bør ha årlig sjekk. Radonmåling må tas på vinterhalvåret i 2021/2022. Det er også lovpålagt å ta salmonella sjekk av felles varmtvannstank. Styret valgte å gå ned på OBOS-avtalen i 2020, noe kommende styre må vurdere om de er enige i nå som styret består av færre kandidater.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 1 074 638.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 037 859.

### Resultat

Årets resultat på kr 40 238 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr 513 698.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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 generalforsamlingen 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 50 000 til vedlikehold.



## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglverksgata 2 Borettslag.

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

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverksgata 2 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverksgata 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>473 461</b>	<b>104 033</b>	<b>473 461</b>	<b>513 698</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	40 238	369 427	39 368	39 368
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>40 238</b>	<b>369 427</b>	<b>39 368</b>	<b>39 368</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>513 698</b>	<b>473 461</b>	<b>512 829</b>	<b>553 066</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	880 212	826 402		
Kortsiktig gjeld	-366 514	-352 941		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>513 698</b>	<b>473 461</b>		



## TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 074 589	1 125 588	1 126 000	1 087 000
Andre inntekter	3	49	350 526	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 074 638</b>	<b>1 476 114</b>	<b>1 126 000</b>	<b>1 087 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 676	-9 870	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-70 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 931	-74 079	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 228	-70 193	-72 000	-47 000
Konsulenthonorar	7	-13 222	-25 442	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-27 339	-46 473	-50 000	-50 000
Forsikringer		-51 032	-35 474	-51 000	-55 000
Festeavgift		-600 728	-592 632	-592 632	-592 632
Kommunale avgifter	9	-134 577	12 741	0	-150 000
Kostnader sameie		0	0	-170 000	0
Energi/fyring		-21 556	-27 268	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 103	-39 819	-40 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-7 468	-120 529	-20 000	-20 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 037 859</b>	<b>-1 099 038</b>	<b>-1 086 632</b>	<b>-1 047 632</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>36 779</b>	<b>377 076</b>	<b>39 368</b>	<b>39 368</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 618	1 355	0	0
Finanskostnader	12	-159	-9 004	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 459</b>	<b>-7 649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 238</b>	<b>369 427</b>	<b>39 368</b>	<b>39 368</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		40 238	369 427		



## TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	78 035 927	78 035 927
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 035 927</b>	<b>78 035 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		141	32 980
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		21 169	14 824
Energiavregning		0	25 208
Driftskonto OBOS-banken		856 612	750 959
Innestående i andre banker		2 290	2 290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>880 212</b>	<b>826 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 916 139</b>	<b>78 862 328</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Udekket tap	14	-1 118 364	-1 158 602
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 033 364</b>	<b>-1 073 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	79 582 989	79 582 989
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>79 582 989</b>	<b>79 582 989</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 595	20 302
Leverandørgjeld		14 982	317 384
Energiavregning	16	24 576	0
Annen kortsiktig gjeld	17	314 361	15 255
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>366 514</b>	<b>352 941</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 916 139</b>	<b>78 862 328</b>
Pantstillelse	18	79 577 989	79 577 989



Garantiansvar

0

0

Oslo, 9.4.2021

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Mia Brungot/s/

Frank Adelsten Jonassen/s/

Andreas C. L Kumwenda/s/

Erik Emil Cornelis Mehlum/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	778 993
Felleskostnader likt	257 040
Get	38 556
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 074 589</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	49
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>49</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 936
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 260
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 676</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 931.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 560
S&P Norse Forsikringsmegling AS	-5 662
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 222</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 244
Kostnader dugnader	-93
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 339</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 549
Kommunale avgifter	-130 028
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-134 577</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-2 354
Porto	-322
Kontingenter	-2 480
Bank- og kortgebyr	-2 312
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 468</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 239
Andre renteinntekter	85
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 618</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-159
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-159</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Bygning	78 035 927
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>78 035 927</b>

Tomten er festet av Teglverkstomta AS.

Gnr.227/bnr.400

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-79 582 989
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-79 582 989</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-114 312
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-114 312</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	89 736
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>89 736</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-24 576</b>
----------------------------	----------------

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: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-314 361
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-314 361</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 327 989
Festeavgift	250 000
<b>TOTALT</b>	<b>79 577 989</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 035 927
<b>TOTALT</b>	<b>78 035 927</b>



**Innkomne forslag:**

**A**

Saksfremstilling: Danne arbeidsgruppe for å undersøke reduksjon av festeavgift.

Styrets forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

*Generalforsamlingen vedtar å nedsette en arbeidsgruppe bestående av styremedlem Andreas Kumwenda Olsen og andelseier Anders Gundersen. Arbeidsgruppen skal gjennomføre undersøkelser med den hensikt å redusere festeavgiften.*

*Generalforsamlingen setter av et budsjett på inntil kroner 10 000 for forundersøkelser. Godkjente kostnader er:*

- *Arbeidstimer utført av arbeidsgruppen, som faktureres kroner 500/time*
- *Kostnader knyttet til dokumentasjon, kommunikasjon, og ekstern ekspertise*

*Dersom arbeidsgruppens arbeid ender med betydelig redusert festeavgift, definert som minimum 25 % mindre enn for regnskapsåret 2020, så kan arbeidsgruppens medlemmer fakturere timer for faktisk tidsbruk, oppad begrenset til 50 % av borettslagets besparelse for første hele regnskapsår. Tidsbruken skal dokumenteres og godkjennes av styret i borettslaget.*

*Arbeidsgruppen står fritt til å innhente flere medlemmer, også fra de øvrige juridiske enhetene i sameiet.*

**B**

Saksfremstilling: Justere vedtektene til Teglverksgata 2 borettslag. Justerte vedtekter er gjengitt nedenfor.

Styrets forslag til vedtak: Styret bad om at sak fra andelseier justeres. Vi bad om justering av vedtekt 4, at valg av styremedlemmer gjøres hvert år, og ikke hvert andre år. Dette grunnet problemer med å få andelseiere til å stille til valg, og da lettere å få deltakelse.

Forslag til vedtak:

*Justering av vedtekter grunnet skrivefeil, samt endring i vedtekt nr. 4 gjengitt under.*

**1. Borettslagets foretaksnavn**

Borettslagets foretaksnavn er Teglverksgata 2 Borettslag. Foretaket er et borettslag.

**2. Forretningskontor**

Borettslagets forretningskontor er i Hammersborg torg, 0179 Oslo.



### 3. Pålydende verdi på andelene

Borettslaget har 17 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Selskapets andelskapital er på NOK 85 000 fordelt på 17 aksjer, hver pålydende NOK 5 000.

### 4. Styret

Borettslaget ledes av et styre, som velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum styreleder, nestleder, og ett styremedlem, der styreleder velges særskilt. Ved behov kan generalforsamlingen vedta å utvide styret til inntil fem (5) styremedlemmer og inntil tre (3) vararepresentanter.

Styremedlemmer velges for ett (1) år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.

### 5. Andelseiere

Juridiske personer, som definert i Borettslagsloven § 4-3, kan eie opp til 20 prosent av andelene i borettslaget.

### 6. Overlating av bruk (fremleie)

Andelseieren har anledning til å overlate bruken av bostedet til andre, jf. Borettslagsloven § 5-3 flg.

### 7. Forretningsfører

Borettslaget benytter OBOS Eiendomsforvaltning, Hammersborg torg 1, 0179, som forretningsfører

### 8. Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling avholdes årlig, og innen seks (6) måneder etter utgangen av hvert regnskapsår. Innkalling til generalforsamling skal sendes minst åtte (8) dager og høyst tjue (20) dager før møtet skal holdes.

Innkallingen skal angi hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen, samt angi frist for innlevering av saker som andelseiere ønsker å behandle.

Ordinær generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
2. Andre saker som etter vedtektene og Borettslagsloven Kapittel 7 skal behandles av generalforsamlingen.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Robin Pay      Helgesens gate 42 F

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Mia Brungot    Helgesens gate 42 F

Fredrik Sylthe      Helgesens gate 42 F



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har ikke kontor, men bor i Helgesens gate 42 F, 0553 Oslo. Det er ikke kontortid, men gjerne ta kontakt hverdager mellom kl. 10 og kl. 17. Styrerrommet har ikke telefon, kun privat telefon, så gjerne ta kontakt via e-post [teglverksgata2@gmail.com](mailto:teglverksgata2@gmail.com). Se Teglverksgata 2 Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/teglverksgata-2> for ytterligere informasjon, eller vår Facebook-gruppe (spør styret dersom du ikke er medlem).

### 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. 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.

### Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser som leies ut. De som ønsker plass kan søke om beboerparkering og parkere deretter.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles vis styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret / posten.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89531487. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

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