



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 236 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

### 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, 11.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 771 424	4 648 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 771 424</b>	<b>4 648 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 256	125 510
Annen driftskostnad		3 779 964	3 960 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 930 220</b>	<b>4 085 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>841 204</b>	<b>562 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 319	13 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 319</b>	<b>13 295</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 319</b>	<b>13 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		899 523	576 199
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 000	39 000
Sum finansielle anleggsmidler		39 000	39 000
Sum anleggsmidler		39 000	39 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		419 579	362 431
Sum fordringer		419 579	362 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 024 515	2 261 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 024 515	2 261 903
Sum omløpsmidler		3 444 094	2 624 369
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 097 439	2 197 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 097 439</b>	<b>2 197 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 097 439</b>	<b>2 197 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		321 765	207 072
Skyldige offentlige avgifter		26	
Annen kortsiktig gjeld		63 864	258 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>385 655</b>	<b>465 452</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>385 655</b>	<b>465 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421375

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 236 472  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### 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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 915 236 472  
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 771 424	4 648 612
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 771 424</b>	<b>4 648 612</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		150 256	125 510
Annen driftskostnad		3 779 964	3 960 198
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 930 220</b>	<b>4 085 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>841 204</b>	<b>562 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		58 319	13 295
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>58 319</b>	<b>13 295</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>58 319</b>	<b>13 295</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		899 523	576 199
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>



Organisasjonsnr: 915 236 472  
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 000	39 000
Sum finansielle anleggsmidler		39 000	39 000
Sum anleggsmidler		39 000	39 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		419 579	362 431
Sum fordringer		419 579	362 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 024 515	2 261 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 024 515	2 261 903
Sum omløpsmidler		3 444 094	2 624 369
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	3 097 439	2 197 916
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 097 439</b>	<b>2 197 916</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 097 439</b>	<b>2 197 916</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	321 765	207 072
Skyldige offentlige avgifter	26	
Annen kortsiktig gjeld	63 864	258 381
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>385 655</b>	<b>465 452</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>385 655</b>	<b>465 452</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>



Organisasjonsnr: 915 236 472  
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4216

Eierseksjonssameie Teglgaarden



## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameie Teglgaarden

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Kjøkkenet AS, Folkets hus 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.

### Beboermøte

Etter årsmøtet, vil vi ha et beboermøte.

### 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. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameie Teglgaarden



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.

### Styrets innstilling

Styret går inn for at vår rådgiver hos OBOS, Oda Marie Nordby, skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Oda Marie Nordby er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Oda Marie Nordby foreslått. Protokollvitne velges i møtet



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. Legges som vedlegg i styrerommet.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000



Sak 7

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved gjennomgang av sameiets vedtekter § 4, vises det til "vedlagte plantegning over garasjekjeller". Denne plantegningen er imidlertid misvisende da det etter byggeperioden og seksjonering har blitt tildelt andre parkeringsplasser til seksjonene enn det som fremgår av tegningen.

Fra å lyde:

### § 4 Sameiets garasjeplasser

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdel til den enkelte seksjon som disponerer garasjeplass(er) etter vedlagte plantegning over garasjekjelleren.

Eierforholdet og bruksrett til tildelt parkeringsplass kan ikke skilles ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin parkeringsplass kun til beboere i sameiet.

Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av garasjeplass(er).

Til å lyde:

### § 4 Sameiets garasjeplasser

Garasjeplassene er lagt som tilleggsdel til den enkelte seksjon som disponerer garasjeplass(er).

Eierforholdet og bruksrett til tildelt parkeringsplass kan ikke skilles ad, dog slik at eier har adgang til utleie av sin parkeringsplass kun til beboere i sameiet.

Ved salg av boligseksjon utløser dette automatisk salg av garasjeplass(er).

Styrets innstilling

Styret foreslår derfor å fjerne setningen i vedtektenes § 4 som viser til vedlagt plantegning.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres slik som beskrevet over

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joaquin Risheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sven Otto Mellbye



- Tove Dagny Haaberg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Tangen

**Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer til valgkomiteen:

- Kirsten Værlien Pedersen
- Rolf Willy Kristiansen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Joaquin Rischeim	Sangenvegen 1
Styremedlem	Bodil Helene Andersen	Storhamargata 42
Styremedlem	Per Magnus Brekne	Sangenvegen 3
Styremedlem	Tove Dagny Haaberg	Storhamargata 38
Styremedlem	Sven Otto Mellbye	Høyensalgata 6
Varamedlem	Knut Tangen	Storhamargata 38

### Valgkomiteen

Inge Bakken	Sangenvegen 1
Rolf Willy Kristiansen (vara)	Høyensalgata 6
Kirsten Værlien Pedersen	Storhamargata 40

### Kontaktinformasjon

#### 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 Eierseksjonssameie Teglgaarden

Sameiet består av 78 seksjoner.

Eierseksjonssameie Teglgaarden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915236472, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 7456

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 PricewaterhouseCoopers AS.



## ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2023.

Styret har bestått av styreleder Joaquin Risheim og styremedlemmene Tove Haaberg, Bodil Helene Andersen, Per Magnus Brekne og Sven Otto Mellbye. Knut Tangen har vært varamedlem.

Styret har i løpet av året gjennomført 9 fysiske styremøter og et regnskapsmøte med vår forvaltningskonsulent i OBOS. I tillegg har vi gjennomført flere møter utenom styremøtene. Vi har i løpet av året hatt 71 saker oppe til behandling. Flere av sakene har vært drøftet på ordinære styremøter og på mer uformelle møter. Enkelte saker har påført styret mye arbeid. Herunder nevnes rust på stålsøyler, lekkasje på fjernvarmeanlegget og installasjon av nytt renseanlegg for fjernvarmeanlegget.

I kontakten med vår forvaltningskonsulent har styret hatt gjennomgang av sameiets økonomi samt planlegging og gjennomføring av årsmøtet 2024.

### 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.

Sameiets soliditet og likviditet er meget god, og styret finner det ikke nødvendig å regulere felleskostnadene i 2024.

Avtaler med våre leverandører følges opp fortløpende.

Avtalen med Telenor ble endret og vi fikk en mer fleksibel løsning for hver enkelt seksjon under Frihet M. Ruterne ble skiftet ut med Telenors nyeste WiFi-ruter II.

Vi fikk en prisreduksjon som utgjør en årlig besparelse på kr. 42442 for sameiet i forhold til prisen i forrige løpende avtale.

Styret har overtatt oppfølging av sameiets snøsmelleanlegg. Ved å benytte garasjeportens sløyfe bare når det må smeltes snø, vil vi redusere kostnaden vesentlig. Selvfølgelig avhengig av hvor mye snø det kommer i løpet av vinteren.

I år skiftet vi ut leverandøren av kontroll av brannvarslingssystemene i sameiet.

Fra Honeywell til Kontroll og Sikkerhet. Vi forsøker å benytte oss av lokale leverandører av tjenester der dette er forsvarlig. Vi vurderer både økonomiske, kvalitative og lovbestemte krav ved valg av leverandører.

Sommeren 2023 skiftet vi ut lysstoffrørene i garasjen med ledlys.

Vi vil på vårparten 2024 innhente tilbud for utskifting av alle lysstoffrør i alle fellesarealer i sameiet.

Som de fleste har registrert har lysene i gårdsrommet ikke fungert fra senhøstes 2023. Det skyldes en jordingsfeil utenfor sameiet, som påvirket andre boliger i området. Lysene i gårdsrommet kom på langt ut i året. Styret jobber for å finne en løsning på lyskassene i gårdsrommet mellom blokkene ut mot Mjøsa.



Det har vært mye oppmerksomhet rundt solcellepaneler. Vi har vært i kontakt med en lokal leverandør og fått tilstrekkelig informasjon om at det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk forsvarlig å installere solcellepaneler på taket på begge blokkene. Vi vil vurdere dette på nytt når de økonomiske rammene for dette er til stede.

Styrets samarbeid med sameiets vaktmester Leif André Øvergård er meget god. Han er alltid raskt på pletten på faste gjøremål eller sporadiske oppdrag som meldes inn. Beboerne kan be om hans assistanse ved behov. Hans kontaktdata er finner du i Vibbo under kontakter. Beboerne betaler selv for bestilt vaktmesterassistanse.

Det arbeides systematisk med hensyn til rutiner og oppfølging av HMS; Helse miljø og sikkerhet i sameiet.

Styret arrangerte et nabotreff i gårdsrommet 20. juni og mange fant tid og anledning til å treffe gode naboer. Stor takk til Henning Børresen for musikken under arrangementet. Det var et hyggelig samvær og kommer til å bli gjentatt. Den årlige samlingen i gårdsrommet før jul med gløgg og pepperkaker ble gjennomført 17. desember. Hyggelig at rundt 40 personer deltok i arrangementet. Stor takk til Henning Børresen for trompetspill her også.

Styret vil rette en stor takk til alle som i løpet av året har kommet med innspill og bidratt med frivillig innsats for å bedre bomiljøet i sameiet. En spesiell takk til hagegruppa som har gjort det trivelig i gårdsrommet og holdt det pent og ryddig rundt oss.

Vibbo, styrets nye kommunikasjonsportal har etter styrets mening fungert godt. I tillegg til at det er styrets kommunikasjonsportal har flere beboere benyttet den til å kommunisere enkeltvis med naboer eller med alle beboerne. Flere styremedlemmer har deltatt på gratiskurs i regi av OBOS.

PS. Vi ønsker å avholde et beboermøte direkte etter årsmøtet 14.05.2024 hvor alle kan ta opp saker som ikke er årsmøtesaker. Hyggelig om du finner tid til å delta på årsmøtet og beboermøtet etterpå.



## 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 058 439.

## 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 budsjettert med 800 000 i kommunale avgifter for driftsåret 2024

### 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 Eierseksjonssameie Teglgården.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6 % på forretningsførsel.

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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Teglgaarden

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Teglgaarden 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

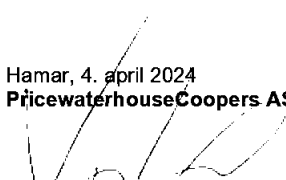
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Legges som vedlegg i styreverrommet.pdf



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>.

Hamar, 4. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**



Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN ORG.NR. 915 236 472, KUNDENR. 4216

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 605 640	3 409 152	3 606 000	3 605 640
Andre inntekter	3	1 165 784	1 239 460	1 350 000	1 121 256
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 771 424</b>	<b>4 648 612</b>	<b>4 956 000</b>	<b>4 726 896</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 256	-15 510	-18 500	-18 600
Styrehonorar	5	-130 000	-110 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 543	-7 200	-8 500	-10 200
Forretningsførerhonorar		-144 200	-144 200	-144 200	-153 000
Konsulenthonorar	7	-25 444	-24 443	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-620 036	-666 944	-580 000	-610 000
Forsikringer		-144 911	-139 367	-154 000	-159 500
Kommunale avgifter	9	-831 364	-703 906	-663 000	-800 000
Energi/fyring	10	-995 786	-1 271 060	-1 585 000	-1 289 256
TV-anlegg/bredbånd		-471 666	-488 107	-533 000	-523 000
Andre driftskostnader	11	-537 015	-514 973	-553 000	-550 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 930 220</b>	<b>-4 085 708</b>	<b>-4 389 200</b>	<b>-4 264 456</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>841 204</b>	<b>562 904</b>	<b>566 800</b>	<b>462 440</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	58 319	13 295	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>58 319</b>	<b>13 295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>899 523</b>	<b>576 199</b>	<b>566 800</b>	<b>462 440</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		899 523	576 199		



**EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN**  
**ORG.NR. 915 236 472, KUNDENR. 4216**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	39 000	39 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 000</b>	<b>39 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		454	12 762
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		216 465	180 618
Andre kortsiktige fordringer	14	159 751	130 880
Energiavregning	16	42 910	38 171
Driftskonto OBOS-banken		59 865	878 709
Sparekonto OBOS-banken II		2 964 650	1 383 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 444 094</b>	<b>2 624 369</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 097 439	2 197 916
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>3 097 439</b>	<b>2 197 916</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	31 987	36 334
Leverandørgjeld	321 765	207 072
Skyldige offentlige avgifter	15 26	0
Annen kortsiktig gjeld	31 877	222 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>385 655</b>	<b>465 452</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 483 094</b>	<b>2 663 369</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Hamar, 02.04.2024  
Styret i Eierseksjonssameiet Teglgarden

Joaquin Risheim /s/

Bodil Helene Andersen /s/

Per Magnus Brekne /s/

Tove Dagny Haaberg /s/

Sven Otto Mellbye /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 271 272
Serviceavtaler	184 800
Garasje	149 568
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 605 640</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Andel felleskostnader Utstillingsplassen 2022	22 903
Vann/avløp dekket av beboerne, jfr. note 9	436 762
Fyring dekket av beboerne, jfr. note 10	706 119
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 165 784</b>

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

Ordinær lønn	-1 500
Påløpte feriepenger	-188
Arbeidsgiveravgift	-18 568
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 256</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 543,-

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 444
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 444</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-80 368
Drift/vedlikehold VVS	-60 232
Drift/vedlikehold elektro	-19 831
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 872
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 597
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-133 298
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 538
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-620 036</b>

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

Abonnementsgebyr vann og avløp	-107 800
Vann- og avløpsavgift dekket av sameiet	-21 688
Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-436 762
Renovasjonsavgift	-265 114
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-831 364</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-172 637
Fjernvarme dekket av sameiet	-117 030
Fjernvarme dekket av beboerne, jfr. note 3	-706 119
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-995 786</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 071
Vaktmestertjenester	-105 636
Renhold ved firmaer	-349 351
Snørydding	-34 475
Andre fremmede tjenester	-1 362
Trykksaker	-2 367
Andre kontorkostnader	-10 501
Porto	-1 760
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 705
Velferdskostnader	-8 887
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-537 015</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	51 456
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 123
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>58 319</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmestercervice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kontantprinsippet, dvs de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 78 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 39 000

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 1 005 000.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne i 2023	159 751
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>159 751</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-26
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-26</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne oktober-desember 2023	-280 314
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-280 314</b>

**KOSTNADER**

Innkjøpt fjernvarme oktober-desember 2023	323 224
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>323 224</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>42 910</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. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-188
Avsatte Hamar kommune - vann og avløp	-8 292
For mye innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne 2023	-23 397
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 877</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 12316277. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



## Eierseksjonssameiet Teglgarden

Valg av styre – Årsmøte 2024:

### Styret for Eierseksjonssameiet Teglgarden har i 2023 bestått av:

Leder	Joaquin Risheim	Sangenvegen 1	for perioden 2023 – 2024 På valg
Styremedlem	Per Magnus Brekne	Sangenvegen 3	for perioden 2023 – 2025
Styremedlem	Tove Dagny Haaberg	Storhamargt 38	for perioden 2022 – 2024 På valg
Styremedlem	Bodil Helene Andersen	Storhamargt 42	for perioden 2023 – 2025
Styremedlem	Sven Otto Mellbye	Høyensalgt 6	for perioden 2022 – 2024 På valg
Varamedlem	Knut Tangen	Storhamargt 38	for perioden 2023 – 2024 På valg

Valgkomitee Inge Bakken og Kirsten Værlien Pedersen med vararepresentant Rolf Willy Kristiansen

Valgkomiteen har ikke mottatt noen frasingelser.

Det er ikke mottatt forslag på nye styremedlemmer.

---

### Valgkomiteens innstilling blir etter dette som følger:

Leder	Joaquin Risheim	Sangenvegen 1	for perioden 2024 – 2025 <b>gj.v. 1 år</b>
Styremedlem	Per Magnus Brekne	Sangenvegen 3	for perioden 2023 – 2025
Styremedlem	Tove Dagny Haaberg	Storhamargt 38	for perioden 2024 – 2026 <b>gj.v. 2år</b>
Styremedlem	Bodil Helene Andersen	Storhamargt 42	for perioden 2023 – 2025
Styremedlem	Sven Otto Mellbye	Høyensalgt 6	for perioden 2024 – 2026 <b>gj.v. 2 år</b>
Varamedlem	Knut Tangen	Storhamargt 38	for perioden 2024 – 2025 <b>gj.v. 1 år</b>

### Valgkomite (oppnevning)

Kirsten Værlien Pedersen, Storhamargt 40, Rolf Willy Kristiansen

Hamar 14. mars 2024

For Valgkomiteen

Inge Bakken Kirsten Værlien Pedersen

(sign)

(sign)



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 4216 Selskapsnavn: Eierseksjonssameie Teglgaarden

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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