



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 648 612	3 741 301
Sum inntekter		4 648 612	3 741 301
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		3 960 198	3 384 779
Sum kostnader		4 085 708	3 510 289
Driftsresultat		562 904	231 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 295	1 804
Sum finansinntekter		13 295	1 804
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 295	1 804
Ordinært resultat før skattekostnad		576 199	232 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		576 199	232 816
Årsresultat		576 199	232 816
Totalresultat		576 199	232 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 199	232 816
Sum overføringer og disponeringer		576 199	232 816



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 000	
Sum finansielle anleggsmidler		39 000	0
Sum anleggsmidler		39 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		362 431	482 963
Sum fordringer		362 466	482 998
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 903	1 508 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 903	1 508 395
Sum omløpsmidler		2 624 369	1 991 393
SUM EIENDELER		2 663 369	1 991 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 197 916	1 621 717
Sum opptjent egenkapital		2 197 916	1 621 717
Sum egenkapital		2 197 916	1 621 717
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		207 072	63 229
Annen kortsiktig gjeld		258 381	306 446
Sum kortsiktig gjeld		465 452	369 676
Sum gjeld		465 452	369 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 663 369	1 991 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467189

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 915 236 472
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 648 612	3 741 301
Sum inntekter		4 648 612	3 741 301
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		3 960 198	3 384 779
Sum kostnader		4 085 708	3 510 289
Driftsresultat		562 904	231 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 295	1 804
Sum finansinntekter		13 295	1 804
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 295	1 804
Ordinært resultat før skattekostnad		576 199	232 816
Ordinært resultat etter skattekostnad		576 199	232 816
Årsresultat		576 199	232 816
Totalresultat		576 199	232 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		576 199	232 816
Sum overføringer og disponeringer		576 199	232 816



Organisasjonsnr: 915 236 472
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		39 000	
Sum finansielle anleggsmidler		39 000	0
Sum anleggsmidler		39 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	35
Andre fordringer		362 431	482 963
Sum fordringer		362 466	482 998
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 903	1 508 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 903	1 508 395
Sum omløpsmidler		2 624 369	1 991 393
SUM EIENDELER		2 663 369	1 991 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 197 916	1 621 717
Sum opptjent egenkapital	2 197 916	1 621 717
Sum egenkapital	2 197 916	1 621 717
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	207 072	63 229
Annen kortsiktig gjeld	258 381	306 446
Sum kortsiktig gjeld	465 452	369 676
Sum gjeld	465 452	369 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 663 369	1 991 393



Organisasjonsnr: 915 236 472
EIERSEKSJONSSAMEIET TEGLGAARDEN

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 2023

Eierseksjonssameie Teglgarden

31. mai 2023

Selskapsnummer: 4216





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameie Teglgarden

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:

31. mai 2023 kl. 18:00, Kjøkkenet AS, Torggata 91, Hamar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av vedtekter, nytt pkt 3 A
7. Endring av husordensreglene pkt 3
8. Endring av husordensreglene pkt 10
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameie Teglgarden



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 foreslår at Obos rådgiver Margit Holten Sørлие velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Margit Holten Sørлие 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 Margit Holten Sørлие foreslått. Protokollvitner velges blant de fremmøtte.

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, se vedlegg 1 side 9-22

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4216 Teglgarden - årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Endring av vedtekter, nytt pkt 3 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I EIERSEKSJONSLOVEN; LOV-2017-06-16-65, ble det gjort endringer i disposisjonsretten vedrørende korttidsutleie av en seksjon gjeldende fra 1. januar 2018.

Lovendringen har følgende ordlyd:



§ 24 nytt syvende ledd skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

På bakgrunn av flere uheldige utleieforhold har styret på styremøte 2. mars 2023 vedtatt å legge frem for årsmøtet 2023 et forslag som innebærer endring i sameiets vedtekter med den korteste utleieperioden som lover gir anledning til; 60 døgn.

Styret har vedtatt å tilføye en § 3A til vedtektenes § 3 som skal lyde:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret anmoder årsmøtet om å godkjenne styrets forslag om å endre vedtektene som forelagt for årsmøtet. Dette må gjøres med 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:

Ny § 3A i vedtektene skal lyde

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Forslag til vedtak

Ny § 3A i vedtektene skal lyde Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sak 7

Endring av husordensreglene pkt 3

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å tilpasse sameiets husordensregler til endringen i sameiets vedtatte vedtekter ønsker styret å legge fram endringer som medfører opplysningsplikt i forkant av ethvert utleieforhold. Opplysningsplikten gjelder både korttidsutleie og utleie på lang tid.

Eierseksjonsloven definerer korttidsutleie for inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. Eierseksjonslova LOV-2017-06-16-65. § 24.



I sameiets gjeldende husordensregler står det:

3 Retningslinjer for eiere/leietakere

a) Eiere har plikt til å holde sin seksjon i god stand, slik at rettighetene til andre eiere i sameiet ikke blir svekket. De er selv ansvarlige for skader som de og personer som bruker deres eiendom, kan forårsake.

b) Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal beboerne vise særlig hensynsfullhet.

Lyd fra radio, TV og andre lydkilder bør reguleres slik at det ikke blir støyende for andre beboere.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen seksjon skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

Styret har i styremøte 2.mars 2023 vedtatt å tilføye et nytt pkt. C til punkt 3 i husordensreglene. Nytt pkt. 3 C skal lyde:

C) Eier som ønsker å leie ut sin seksjon skal på forhånd melde fra om dette til styret.

Dette gjelder også ved kortidsutleie via Airbnb og lignende organisasjoner/institusjoner

Forslag til vedtak:

Nytt pkt. 3C skal lyde: Eier som ønsker å leie ut sin seksjon skal på forhånd melde fra om dette til styret.

Dette gjelder også ved kortidsutleie via Airbnb og lignende organisasjoner/institusjoner.

Styrets innstilling

Styret anmoder årsmøtet om å vedta styrets forslag om å endre husordensreglene som forelagt.

Forslag til vedtak

Nytt pkt. 3C skal lyde: Eier som ønsker å leie ut sin seksjon skal på forhånd melde fra om dette til styret. Dette gjelder også ved kortidsutleie via Airbnb og lignende organisasjoner/institusjoner.

Sak 8

Endring av husordensreglene pkt 10

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I pkt 10 er innholdet i gjeldende husordensregler:

10. Seksjonen



For teknisk råd/veiledning om seksjonen henvises det til Sameiets webside. (Boligperm)
<https://boligperm.fdvweb.no/>

Styret ønsker å legge til følgende i pkt 10 Alle eiere og langtids leietakere bør registrere seg i VIBBO.

Nytt innhold i pkt. 10 vil da være:

10. Seksjonen

For teknisk råd/veiledning om seksjonen henvises det til Sameiets webside. (Boligperm)
<https://boligperm.fdvweb.no/> Alle eiere og langtids leietakere bør registrere seg i VIBBO.

Styrets innstilling

Styret anmoder årsmøtet om å vedta styrets forslag om å endre husordensreglene som forelagt.

Forslag til vedtak

Nytt innhold i pkt. 10 vedtas å være: 10. Seksjonen For teknisk råd/veiledning om seksjonen henvises det til Sameiets webside. (Boligperm)
<https://boligperm.fdvweb.no/> Alle eiere og langtids leietakere bør registrere seg i VIBBO.

Sak 9

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 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 1 år, styremedlemmer velges for 2 år og varamedlem velges for 1 år. Se valgkomiteens innstilling i vedlegg 2 side 23.

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:

- Bodil Helene Andersen
- Per Magnus Brekne

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Tangen

Vedlegg

1. Teglgaarden_valg2023_Innstilling.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 personer til valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som personer til valgkomité:

- Inge Bakken
- Kirsten Værlien Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022 Eierseksjonssameiet Teglgaarden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joaquin Risheim	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
Kirsten Værlien Pedersen	Storhamargata 40

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post teglgaarden@styrerrommet.no. Se Eierseksjonssameiet Teglgaardens hjemmeside på vibbo.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Eierseksjonssameiet Teglgaarden

Sameiet består av 78 seksjoner.

Eierseksjonssameiet 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.

Eierseksjonssameiet Teglgaarden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes innbetalinger for sitt forbruk av fjernvarme har blitt lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at beboernes forbruk av fjernvarme har blitt lavere enn det budsjetterte a kontobeløpet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 158 917,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det lagt inn sameiets ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt inn 7% prisøkning på administrasjonsgjeldet for vann og renovasjon. Ellers er det a kontobeløpet som innbetales i 2023 lagt inn som kostnad.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Teglgaarden. Det er lagt inn 10% prisøkning i budsjettet.



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

Forretningsførerhonorar

Det er avtalt med forretningsfører at honoraret ikke skal øke i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022, 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 2022, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap
12 av 29 4216 Teglgaarden - årsrapport og regnskap 2022.pdf

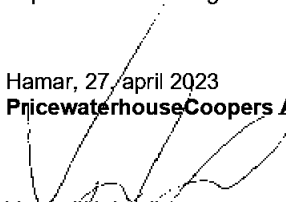


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 27. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 409 152	2 797 932	3 425 000	3 606 000
Andre inntekter	3	1 239 460	943 369	1 350 000	1 350 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 648 612	3 741 301	4 775 000	4 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 500	-18 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 200	-6 700	-7 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-144 200	-143 984	-147 000	-144 200
Konsulenthonorar	7	-24 443	-13 197	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-666 944	-473 973	-596 000	-580 000
Forsikringer		-139 367	-125 752	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-703 906	-690 762	-740 000	-663 000
Energi/fyring	10	-1 271 060	-935 944	-1 640 000	-1 585 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 107	-475 705	-498 000	-533 000
Andre driftskostnader	11	-514 973	-518 762	-557 000	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 085 708	-3 510 289	-4 475 500	-4 389 200
DRIFTSRESULTAT		562 904	231 012	299 500	566 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 295	1 804	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 295	1 804	0	0
ÅRSRESULTAT		576 199	232 816	299 500	566 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		576 199	232 816		



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	39 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		39 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 762	0
Kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		180 618	167 838
Andre kortsiktige fordringer	14	130 880	89 905
Energiavregning	15	38 171	225 219
Driftskonto OBOS-banken		878 709	36 768
Sparekonto OBOS-banken II		1 383 194	1 471 627
SUM OMLØPSMIDLER		2 624 369	1 991 393
SUM EIENDELER		2 663 369	1 991 393



Eierseksjonssameiet Teglgarden

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 197 916	1 621 717
SUM EGENKAPITAL		2 197 916	1 621 717
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 334	22 730
Leverandørgjeld		207 072	63 229
Annen kortsiktig gjeld	16	222 047	283 716
SUM KORTSIKTIG GJELD		465 452	369 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 663 369	1 991 393
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Hamar, 26.4.2023

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	3 151 784
Garasje	149 568
Serviceavtale	107 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 409 152

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Andel felleskostnader Utstillingsplassen 2021	20 404
Vann/avløp dekket av beboerne, jfr. note 9	362 602
Fyring dekket av beboerne, jfr. note 10	856 454
SUM ANDRE INNETEKTER	1 239 460



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000,-

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 200,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 443
SUM KONSULENTHONORAR	-24 443

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 868
Drift/vedlikehold VVS	-117 008
Drift/vedlikehold elektro	-133 786
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 411
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 406
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-133 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 907
Kostnader dugnader	-70
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-666 944

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift dekket av sameiet	-91 015
Vann- og avløpsavgift dekket av beboerne, jfr. note 3	-362 602
Renovasjonsavgift	-250 289
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-703 906



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 172
Fjernvarme dekket av sameiet	-189 434
Fjernvarme dekket av beboerne, jfr. note 3	-856 454
SUM ENERGI / FYRING	-1 271 060

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 509
Driftsmateriell	-3 028
Vaktmestertjenester	-111 702
Renhold ved firmaer	-330 011
Snørydding	-13 113
Andre fremmede tjenester	-1 229
Kontor- og datarekvisita	-6 653
Trykksaker	-1 973
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-9 681
Porto	-3 360
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-4 089
Velferdskostnader	-3 976
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 973

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 186
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 567
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	542
SUM FINANSINTEKTER	13 295

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 1 026 000.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oppvarming	1 089
Avsatt Hamar kommune	36 075
For lite innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne i 2022	93 715
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	130 880



Eierseksjonssameiet Teglgaarden

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra beboerne oktober-desember 2022 -280 659

SUM INNETEKTER -280 659

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme oktober-desember 2022 318 830

SUM KOSTNADER 318 830

SUM ENERGIAVREGNING 38 171

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: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -191 226

For mye innbetalt a konto vann/avløp fra beboerne 2022 -30 821

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -222 047



Annen informasjon om sameiet

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT 2022.

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 12 styremøter og behandlet 59 saker. Referat fra styremøtene er sendt ut etter hvert styremøte og er også inntatt i boligpermen på FDV web på nett fram til november 2022 da sameiet gikk over til ny kommunikasjonsplattform.

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Styret følger opp inngåtte avtaler løpende.

Spesielt må nevnes inngåelse av andelsmedlemsskap i Vaktmester innlandet SA.

Medlemskapet koster kr 39 000 (kr 500 pr seksjon). Eiere av andelsmedlemskap er fritatt for å betale merverdiavgift for vaktmestertjenestene vi kjøper. Dette beløpet vil vi ha innspart i løpet av 2023.

Vi innhentet tilbud fra tre elektrikerfirmaer om å skifte lysstoffrørene i garasjen med led-lys. Investeringen kom på ca. 100.000 og vil være inntjent innen 18 måneder. Skiftet ble foretatt i sommer og det ble mye mer lys og lavere strømkostnader.

Styret har inngått følgende serviceavtaler:

-Klimatjenester AS: Årlig serviceavtale vedrørende ventilasjons- anlegget.

-YC Rør AS: Serviceavtale annen hvert år på teknisk skap.

Siden 2018 har styret fulgt opp reklamasjonshenvendelser angående rust på søyler på verandaer. Reklamasjonen er akseptert av ØM Fjeld og styret følger fortsatt opp denne saken.

Etter henvendelse til Utstillingsplassen Eiendom, innhentet styret pristilbud på kjøp/leie av seksjon som disponeres av Geno til sykkelbod. Etter en kost/nytte betraktning så har styret vurdert kostnaden til å være altfor høy.

Styret har hyppig kontakt med sameiets vaktmester Leif André Øvergård og samarbeidet med ham er meget godt.

I løpet av året har han utført en rekke tilleggstjenester som for eks. maling av avfallsrommet, dette innenfor avtalt arbeidstid.

Han er bedt om å holde strømkostnadene nede ved å senke temperaturen i garasjen og fellesrom, noe som reduserer sameiets strømforbruk vesentlig.

Vaktmesteren er alltid raskt på pletten på øvrige oppdrag som meldes inn, alt fra forefallende arbeid for sameiet til beboere som trenger hjelp.



(Beboerne betaler selv for bestilt vaktmesterassistanse)

Fra og med 1. november har sameiet tatt i bruk en ny kommunikasjonsplattform; VIBBO. Denne plattformen gir styret og beboerne bedre mulighet til å kommunisere med hverandre. Plattformen gir styret en bedre oversikt og er mer fremtidsrettet enn det systemet som har vært i bruk.

Styret arrangerte en sammenkomst i gårdsrommet 26. juni og mange fant tid og anledning til å treffe sine naboer. Det var et hyggelig samvær og kommer til å bli gjentatt. Styret hadde planlagt den årlige samlingen i gårdsrommet med gløgg og pepperkaker 15. desember, men på grunn av sterk kulde, (- 19 grader) måtte vi avlyse arrangementet.

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.

Det har vært en del støy i sammenheng med korttidsutleie gjennom Airbnb. Styret vil derfor legge frem forslag til endring i vedtektene og husordensreglene på årsmøtet som innskrenker adgangen til korttidsutleie og informasjonsplikt til å informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker.

PS. Vi ønsker å avholde et beboermøte direkte etter årsmøtet 31.mai 2023 hvor alle kan ta opp saker som ikke er årsmøtesaker

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer 2364277 . 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 Teglgaarden

Valg av styre – Årsmøte 2023:

Styret for Eierseksjonssameiet Teglgaarden har i 2022 bestått av:

Leder	Joaquin Risheim	Sangenvegen 1	for perioden 2022 – 2023 På valg
Styremedlem	Per Magnus Brekne	Sangenvegen 3	for perioden 2021 – 2023 På valg
Styremedlem	Tove Dagny Haaberg	Storhamargt 38	for perioden 2022 – 2024
Styremedlem	Bodil Helene Andersen	Storhamargt 42	for perioden 2021 – 2023 På valg
Styremedlem	Sven Otto Mellbye	Høyensalgt 6	for perioden 2022 – 2024
Varamedlem	Knut Tangen	Storhamargt 38	for perioden 2022 – 2023 På valg

Valgkomite Inge Bakken og Kirsten Værlien Pedersen.

Valgkomiteen har ikke mottatt noen frasingelser.

Det vises forøvrig til skriv til seksjonseierne av 23. januar vedr. valget.

Det er ikke mottatt forslag på nye styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling blir etter dette som følger:

Leder	Joaquin Risheim	Sangenvegen 1	for perioden 2023 – 2024 gj.v. 1 år
Styremedlem	Per Magnus Brekne	Sangenvegen 3	for perioden 2023 – 2025 gj.v. 2 år
Styremedlem	Tove Dagny Haaberg	Storhamargt 38	for perioden 2022 – 2024 ikke på valg
Styremedlem	Bodil Helene Andersen	Storhamargt 42	for perioden 2023 – 2025 gj.v. 2 år
Styremedlem	Sven Otto Mellbye	Høyensalgt 6	for perioden 2022 – 2024 ikke på valg
Varamedlem	Knut Tangen	Storhamargt 38	for perioden 2023 – 2024 gj.v. 1 år

Valgkomite

Inge Bakken, Sangevegen 1 og Kirsten Værlien Pedersen, Storhamargt 40.

Hamar 27. februar 2023

For Valgkomiteen

Inge Bakken Kirsten Værlien Pedersen

(sign)

(sign)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 31.05.23

Selskapsnummer: 4216 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameie Teglgaarden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.