



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 299 844	1 193 920
Sum inntekter		1 299 844	1 193 920
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	39 935
Annen driftskostnad		1 215 146	1 286 500
Sum kostnader		1 257 363	1 326 435
Driftsresultat		42 481	-132 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 695	9 389
Sum finansinntekter		17 695	9 389
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 695	9 389
Resultat før skattekostnad		60 176	-123 126
Årsresultat		60 176	-123 126
Totalresultat		60 176	-123 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 176	-123 126
Sum overføringer og disponeringer		60 176	-123 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 159	106 409
Sum fordringer		56 159	106 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		814 915	656 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		814 915	656 648
Sum omløpsmidler		871 074	763 057
SUM EIENDELER		78 907 000	78 798 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 193 702	1 253 878
Sum opptjent egenkapital		-1 193 702	-1 253 878
Sum egenkapital		-1 108 702	-1 168 878
Gjeld			
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
Sum langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		420 650	377 570
Annen kortsiktig gjeld		12 064	7 303
Sum kortsiktig gjeld		432 714	384 873
Sum gjeld		80 015 703	79 967 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 907 000	78 798 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509794

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: 01.01.2023 - 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 299 844	1 193 920
Sum inntekter		1 299 844	1 193 920
Kostnader			
Lønnskostnad		42 217	39 935
Annen driftskostnad		1 215 146	1 286 500
Sum kostnader		1 257 363	1 326 435
Driftsresultat		42 481	-132 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 695	9 389
Sum finansinntekter		17 695	9 389
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 695	9 389
Resultat før skattekostnad		60 176	-123 126
Årsresultat		60 176	-123 126
Totalresultat		60 176	-123 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		60 176	-123 126
Sum overføringer og disponeringer		60 176	-123 126



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 159	106 409
Sum fordringer		56 159	106 409
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		814 915	656 648
Sum omløpsmidler		871 074	763 057
SUM EIENDELER		78 907 000	78 798 984
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 193 702	1 253 878



Sum opptjent egenkapital	-1 193 702	-1 253 878
Sum egenkapital	-1 108 702	-1 168 878
Gjeld		
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
Sum langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	420 650	377 570
Annen kortsiktig gjeld	12 064	7 303
Sum kortsiktig gjeld	432 714	384 873
Sum gjeld	80 015 703	79 967 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 907 000	78 798 984



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7764

Teglverksgata 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Teglverksgata 2 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 07:00 og lukker 4. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7764>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak
8. Vedtektsendring: Bruk av fellesareal
9. Fellesvask
10. Team for bygging av felles platting i bakgård

Med vennlig hilsen,

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jesper Brunell er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Jesper Brunell (H0104) og Merete Steinsheim (H0202) som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner årsrapport og årsregnskap, samt overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7764 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har de siste årene vært krevende å få beboere til å stille til styreverv. Styreverv er noe som gjøres på dugnad av beboerne. For å gjøre det mer attraktivt for beboere å stille til styreverv, foreslår styret å øke styrehonoraret. I dag er styrehonoraret på totalt 37 000 kr, som fordeles mellom vervene. Styret foreslår å øke denne potten fra 37 000 kr til totalt 50 000 kr.

Styret ønsker med dette forslaget å sikre at borettslaget har et fulltallig styre, og unngå at dette er en tjeneste som borettslaget må leie inn eksternt. Dette vil i så fall medføre høyere kostnad for borettslaget. Styret har undersøkt med et eksternt selskap, og ser at det vil koste rundt 50 000 kr + et etableringsgebyr på ytterligere ca 16 000 kr for kun styreleder vervet alene. I tillegg må styret fremdeles ha to styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner et vedtak om å øke styrehonoraret fra totalt 37 000 kr til 50 000 kr per år.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidater som har kontaktet styret i forkant av innkalling har blitt tatt med i avstemningen. Alle kandidater har takket ja til oppført verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jesper Brunell

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Carlhamn Rasmussen
- Merete Steinsheim

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- William Sætren

Har erfaring med å sitte som styreleder i borettslag, er samfunnsbevist og opptatt av å skape et positivt nærmiljø. Jeg har og erfaring med utarbeidelse og vurdering av regelverk fra Forsvaret.

Sak 7

Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utbedringsbehov

Borettslaget har behov for å utbedre fjernvarmeanlegget. Vi har i løpet av høsten og vinteren 23/24 hatt problemer med varmen i borettslaget. Vi viser til informasjon styret har lagt ut på Vibbo om dette tidligere, sist 25.02.24, se vedlagt fil hvor utbedringsbehovene er nærmere beskrevet.

Finansiering

Kostnaden på utbedringene er estimert til ca 300 000. Disse kostnadene overskrider borettslagets budsjetterte og oppsparte midler. Styret har, som varslet, vært i dialog med Obos vedrørende finansiering. Obos har anbefalt at finansieringen av utbedringene gjøres via opptak av lån med nedbetalingstid på 25 år. Dette bidrar til å fordele kostnadene på boenhetene over lånets varighet.

Obos har i tillegg anbefalt at det tas opp et lån med en buffer på 20 %, i tilfelle uforutsette hendelser. Styret har derfor søkt og fått innvilget et lån på 360 000 kr, forutsatt at lånet får pant med førsteprioritet i borettslagets eiendom.



Opptak av lån vil innebære en mindre økning i fellesutgiftene for den enkelte boenheten. Dette medfører en økning av kategorien for brøkdelt felleskostnader på ca. 3%. Denne prosentøkningen gjelder altså posten oppført i den månedlige fakturaen som kalles "Felleskostnader".

Kostnaden vil fordeles mellom andelseierne på lik måte som festeavgiften fordeles i dag - altså ut i fra størrelsen på borettslagsandelen, jf. Borettslagsloven § 5-19.

Konsekvens ved unnlatt utbedring

Dersom vi unnlater å foreta disse utbedringene, har vi fått beskjed fra Rørleggersentralen AS at dette vil medføre en risiko for at anlegget bryter sammen og må erstattes – denne kostnaden er estimert å være rundt ti ganger så høy som de foreslåtte tiltakene her. Utbedringene vil bidra til å forlenge levetiden av anlegget.

Styret mener dette må regnes som nødvendig vedlikehold som faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dersom vedtaket ikke går gjennom vil styret måtte se seg nødt til å øke felleskostnadene betydelig for å kunne dekke denne utgiften. Vi mener derfor at foreslått finansiering er den beste løsningen for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360.000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500.000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360 000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500 000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

Vedlegg

2. 25.02.24 Status rundt fjernvarmeanlegget.pdf

Sak 8

Vedtaksendring: Bruk av fellesareal

Forslag fremmet av:

To individuelle andelseiere i borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forslag fra to beboere som ønsker at bruken av fellesarealene i borettslaget reguleres. Styret foreslår derfor en vedtaksendring, som regulerer dette.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det opprettes et nytt punkt 9 i borettslagets vedtekter, med følgende ordlyd:

9. Bruk av borettslagets fellesarealer



Beboere skal ikke oppbevare personlige eiendeler i fellesarealene, med unntak av dørmatte foran egen inngangsdør. Med fellesareal menes gangareal, byggets inngangsparti og kjellerområde. Midlertidig bruk kan tillates ved behov og etter avtale med styret. Midlertidig oppbevaring av eiendeler i fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Ved brudd på vedtaket forbeholder styret seg retten til å fjerne private eiendeler som oppbevares i borettslagets fellesarealene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes slik at nytt punkt 9 legges til i vedtektene.

Sak 9

Fellesvask

Forslag fremmet av:

William Sætren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fellesvask ordningen er problematisk. Ikke alle gjennomfører på tidsriktig måte når det er deres tur. Det fremstår at problemet er størst om vinteren da det fort blir skittent inne. Det blir mye dialog på Vibbo om forholdet, som tar tid og energi for styret å adressere.

Styrets innstilling

Ved forrige årsmøte ble foreslått at styret skulle undersøke kostnaden med å kjøpe inn renholdstjenester for vask av fellesarealer. Det ble flertall for dette forslaget. Styret har hentet inn et tilbud fra et firma som kunne påta seg dette oppdraget. Firmaet har på nytt blitt kontaktet og bedt om å levere et oppdatert tilbud.

Hvis dette forslaget blir vedtatt, vil styret inngå kjøp av renholdstjenester for vask av fellesarealer under følgende forutsetning:

Kostnaden kan ikke finansieres i borettslagets eksisterende driftsbudsjett. Kostnaden vil måtte finansieres ved økning av felleskostnader. Styret venter på avklaring fra Obos hvordan denne kostnaden vil måtte fordeles mellom beboere - enten gjøres dette likt mellom boenhetene, eller brøkdelt ut i fra leilighetenes størrelse.

Tilbudet styret mottok var på 22 800,- kr/år eks. mva. Dersom vedtaket blir godkjent, vil styret takke ja til tilbudet forutsatt at prisen ikke øker med mer enn 15%.

Tilbudet inkluderer vask og støvsuging av fellesarealer eks. kjeller en gang per måned. I tillegg inkluderer det vask og støvsuging av kjellergulv en gang per halvår. Tilbudet forutsetter at borettslaget har tilstrekkelig med utstyr. Innkjøp av det som eventuelt mangler vil gå på driftsbudsjettet, og påvirker ikke felleskostnader.

Forslag til vedtak

Fellesvask ordningen avskaffes, enten helt eller delvis, og man vurderer å anskaffe profesjonell vaskehjelp. Enten hele året, eller kun om høst-vinter dersom en kost/nytte vurdering tilsier det.



Sak 10

Team for bygging av felles platting i bakgård

Forslag fremmet av:

Yngve Rønning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kan bygges en platting på uteområdet i bakgård for å gjøre det mer attraktivt for bruk. Uteområdet er lite i bruk da det er ujevnt underlag for stoler, og med et stort sykkelskur i nabogård kjønes det innestengt. En platting vil gjøre plassering og bruk av utemøbler mye enklere, og som en integrert del av platting kan det helt inn mot nabogård lages plass til planter og espalier for å lage et grønnere, mer trivelig areal.

Vi mener borettslagets medlemmer på frivillig basis kan stå for arbeid med å utarbeide et eller flere forslag og en eventuell byggesøknad. Selve arbeidet med bygging av platting kan gjøres på dugnadsbasis.

Kommentar/oppdatering 27.05: Etter tilbakemelding fra styret understrekes det at platting vil være tilgjengelig for alle med bruksrett i bakgården, Fabrikken og Teglverksgården borettslag inkludert.

Undertegnede kan godt stå for prosjektering og koordinering frem til ferdig platting dersom dette er ønskelig fra styret.

Styrets innstilling

Det presiseres at endelig skisserte planer vil måtte stemmes over ved årsmøte/ekstraordinær generalforsamling. Byggearbeider der det bygges noe nytt krever to tredjedels flertall i generalforsamling.

Bakgården deles mellom vårt borettslag (Teglverksgata 2 Borettslag), Fabrikken og de to andre borettslagene i sameiet. Dersom vedtaket går gjennom på generalforsamlingen, vil prosjektet også måtte godtas av Fabrikken og de øvrige borettslagene. Hvordan denne prosessen legges opp kan klargjøres i dialog mellom prosjektgruppa og styret.

Forslag til vedtak

Styret skal innen 30. juni 2024 velge en gruppe som skal samle forslag til utforming og utrede mulighet for en felles platting i bakgård. I utredning skal det foreligge en eller flere skisserte løsninger for platting, med estimater på kost og estimerte tider for ferdigstillelse. Utredning skal ferdigstilles innen 31. desember 2024.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jesper Brunell	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Madina Salamova	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Merete Steinsheim	Helgesens Gate 42 F

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. Kontakt til styret gjøres gjennom Vibbo.

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 Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 400

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

Teglverksgata 2 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Antall styremøter: 8 styremøter i perioden mai 2023-april 2024.
- Større vedlikeholdsprosjekter:
Flere beboere opplevde manglende varme i leilighetene sine fra senhøsten 2023.
 - Sikringsskap i kjeller: Sikring for fjernvarmepumpen begynte å gå ofte. I forbindelse med dette ble elektriker kontaktet. Elektriker konkluderte med at det var varmeutvikling i sikringsskapet, som forårsaket feilen. Etter feilsøking ble viften i sikringsskapet skiftet ut. Feilen anses som løst.
 - Fjernvarmeanlegg: Rørlegger har vært på befaring av fjernvarmeanlegget, og styret har fått anbefaling om flere utbedringer. Styret er i dialog med rørlegger om dette, og i dialog med Obos vedrørende videre finansiering. Arbeidet er pågående.
- Endring i avtaler/nye avtaler:
Inngått overvåkingsavtale med Bygg og Taksikring AS (israsfaren.no), org.nr. 929867025 for fjerning av snø og is fra borettslagets tak. Avtalen løper årlig og gjelder fra første snøfall 2023, senest 1. november, til 1. mai 2024.

Inngått vedlikeholdsavtale med Ansnes Elektro AS for årlig service av vifte i sikringsskap.
- Dialog med andre boligselskaper:
Mottatt og videreformidlet naboklage fra beboere om musikkstøy fra nabobygg og klage fra beboere om dobbeltparkering i bakgården.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
Problem med fjernvarmeanlegg og sikringsskap i kjeller, se punkt over.
Stor nedbørsmengde i begynnelsen av 2024 førte til vann i en av kjellerbodene.
- Er det avhold sosiale sammenkomster?
Avholdt felles dugnad mai 2023.
- Annet arbeid:
Dialog med meglere i forbindelse med beboeres salg av leilighet, slutført takprosjekt, utredning av enkelte kjellerboder, utredet mulighet for kjøp av vasketjenester etter vedtak fra sist årsmøte (dette er av styret vurdert som for dyrt, og noe som ville medføre økte felleskostnader), byttet lyspærer, vedlikehold av heis, årskontroll brannsikring, fulgt opp hendelser vedrørende utløst brannalarm, fulgt opp naboklager, avholdt budsjettmøte.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode:
Utbedring av fjernvarmeanlegg er planlagt utført i løpet av 2024, se punkt over.
Ytterligere utbedring av brannsikring.

Flere av lampene i kjeller er defekte og må utbedres/utskiftes av elektriker.
Utskifting satt på vent i påvente av utbedring av fjernvarmeanlegg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023



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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 til større vedlikehold. Det er behov for større vedlikehold av fjernvarmeanlegget. Denne utbedringen må finansieres ved tilførte midler. Styret er i dialog med Obos vedrørende å få på plass finansiering av dette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Teglverksgata 2 Borettslag.

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 2024.

Budsjettet er basert på en 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverksgata 2 borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverksgata 2 borettslag .

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

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 selskapets 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B0507-P/17D-Y0C4S-740TH-Q8CFO-S6BX4



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"TM - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 17:29:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B0507-P/17D-Y0CAS-740TH-Q8CE0-56BX4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	378 184	501 310	378 184	438 360
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	60 176	-123 126	34 300	20 291
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	60 176	-123 126	34 300	20 291
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	438 360	378 184	412 484	458 651

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	871 074	763 057
Kortsiktig gjeld	-432 714	-384 873
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	438 360	378 184



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 299 844	1 193 920	1 275 000	1 384 694
SUM DRIFTSINNEKTER		1 299 844	1 193 920	1 275 000	1 384 694
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 217	-4 935	-5 000	-5 217
Styrehonorar	4	-37 000	-35 000	-37 000	-37 000
Revisjonshonorar	5	-6 943	-8 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 760	-45 925	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-5 500	-16 755	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-118 957	-227 704	-123 500	-134 000
Forsikringer		-67 040	-59 365	-66 000	-74 000
Festeavgift		-679 530	-641 748	-645 000	-700 000
Kommunale avgifter	8	-184 709	-145 694	-179 200	-215 000
Energi/fyring		-32 510	-36 238	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 784	-42 838	-44 000	-71 196
Andre driftskostnader	9	-11 413	-62 020	-12 000	-15 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 257 363	-1 326 435	-1 240 700	-1 373 403
DRIFTSRESULTAT		42 481	-132 515	34 300	11 291
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 695	9 389	0	9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 695	9 389	0	9 000
ÅRSRESULTAT		60 176	-123 126	34 300	20 291
Overføringer:					
Udekket tap		0	-123 126		
Reduksjon udekket tap		60 176	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	78 035 927	78 035 927
SUM ANLEGGSMIDLER		78 035 927	78 035 927
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	579
Forskuddsbetalte kostnader		5 882	16 963
Energiavregning	14	50 011	88 867
Driftskonto OBOS-banken		525 538	374 888
Sparekonto OBOS-banken		289 377	281 760
SUM OMLØPSMIDLER		871 074	763 057
SUM EIENDELER		78 907 000	78 798 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5 000		85 000	85 000
Udekket tap	12	-1 193 702	-1 253 878
SUM EGENKAPITAL		-1 108 702	-1 168 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	79 582 989	79 582 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 582 989	79 582 989
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 064	7 303
Leverandørgjeld		420 650	377 570
SUM KORTSIKTIG GJELD		432 714	384 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 907 000	78 798 984
Pantstillelse	15	159 160 978	159 160 978
Garantiansvar		0	0



Oslo, 04.03.2024

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Jesper Brunell

Madina Salamova

Merete Steinsheim

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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	928 128
Felleskostnader	287 436
Kabel-TV	64 056
Eiendomsskatt	20 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 299 844

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 217
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 217

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 37 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 943.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-5 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Advokatfirmaet HTD as	-3 125
FasadeEksperter AS	-607 253
Nco AS	-6 000
Boro-Prosjekt AS	-10 000
Element Eiendom AS	-50 000
Strand/Løken arkitekter AS	-24 234
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-2 400
Innbetaling fra beboere	701 598
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 414
Drift/vedlikehold bygninger	-26 229
Drift/vedlikehold VVS	-12 940
Drift/vedlikehold elektro	-16 663
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 419
Kostnader dugnader	-2 726
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 957

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 235
Kommunale avgifter	-164 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 709

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-6 201
Andre kontorkostnader	-894
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 413

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 652
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 617
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	713
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 713
SUM FINANSINTEKTER	17 695

NOTE: 11**BYGNINGER**

Bygning	78 035 927
SUM BYGNINGER	78 035 927

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: 12**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: 13****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-79 582 989
SUM BORETTSINNSKUDD	-79 582 989

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-132 183
SUM INNETEKTER	-132 183

KOSTNADER

Fjernvarme	182 194
SUM KOSTNADER	182 194

SUM ENERGIAVREGNING	50 011
----------------------------	---------------

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: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 582 989
Festeavgift	250 000
TOTALT	79 832 989

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 035 927
TOTALT	78 035 927



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Status rundt fjernvarmeanlegget

Hei alle sammen.

Som dere er kjent med, har vi gjennom vinteren hatt både små og store problemer med fjernvarmeanlegget. Dette innebærer at noen beboere har opplevd at både varmtvann i springen og gulvvarme med jevne mellomrom har gått, noen har opplevd problemer med gulvvarme i noen rom – enten for lav eller for høy, mens andre opplever at varmen ikke har fungert i det hele tatt.

Styret har vinteren 23/24 hatt hyppig dialog og befaring/utbedring med elektriker og rørlegger. Vi ønsker her å komme med en oppdatering og en nærmere forklaring av årsaken til problemene.

Problemstillingene slik vi er kjent med det i dag er tredelt

Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet



Problemstilling 1: Sikringen til fjernvarmeanlegget gikk sporadisk

I. Introduksjon til problemet:

Sikringen som gir strøm til hele fjernvarmeanlegget har hatt en tendens til å gå med jevne mellomrom. Det tar ofte noen timer å oppdage at sikringen har gått. Løsningen er da å slå sikringen på igjen, slik at fjernvarmesystemet da slår seg på igjen fra null. Dette har ført til kalde gulv og varmtvann i flere av leilighetene.

II. Status på problemet:

Etter befaring konstaterte elektriker at sikringen til fjernvarmeanlegget gikk i sikringsrommet på grunn av høy varmeutvikling i sikringsskapet. Ny vifte og rør til luftinntak inn til naboboden har blitt installert, og vedlikeholdsavtale har blitt inngått, for å sikre at viften ikke slutter å fungere i fremtiden. Dette har vist seg å gjøre sikringsskapet stabilt. Sikringen har kun gått en gang etter denne utbedringen ble gjort tidligere i vinter.

III. Det som gjenstår:

Styret vil fortsette å monitorere sikringsskapet ved jevne mellomrom, men utenom dette anses per i dag problemet som løst.



Problemstilling 2: Fjernvarmeanlegget trenger store utbedringer

I. Introduksjon til problemet:

Borettslaget har en avtale med Rørleggersentralen AS, som har vært på befaring hos oss. De økte trykket på anlegget i tillegg til å fylle opp ekspansjonskaret for å sørge for at vannet når frem til alle leiligheter. Etter befaringer med Rørleggersentralen AS viser det seg at selve fjernvarmeanlegget mangler tre vesentlige deler for å fungere optimalt: et delstrømsfilter, et fullstrømsfilter og en vakumavgasser. Dette er ikke deler som er påkrevd å levere et fjernvarmeanlegg med, og ser ut til å være noe utbygger har valgt å spare penger på da leilighetene ble bygd. Utbedringer av dette må derfor dekkes av borettslaget.

II. Status på problemet:

Borettslaget har mottatt et tilbud fra Rørleggersentralen AS med foreslått oppgradering av vårt fjernvarmeanlegg for å bygge på disse delene som mangler for å få det til å fungere optimalt. Tilbudet vi har mottatt kommer på 298.168,- kr inklusivt kjøring og arbeidstimer, men med forbehold om at ytterligere kostnader kan påløpe ved eventuelt merarbeid. **I og med at dette er en stor kostnad som overskrider borettslagets oppsparte midler og budsjetterte driftsmidler, har styret avtalt et møte med Obos for å se på hvilke løsninger vi har for å finansiere dette. Dette møtet er planlagt til neste uke (uke 9). Vi vil komme tilbake med mer informasjon etter møtet.**

III. Det som gjenstår:

Hvorfor trenger borettslagets fjernvarmeanlegg et delstrømsfilter, et fullstrømsfilter og en vakumavgasser?

Styret har etterlyst en detaljert forklaring fra Rørleggersentralen AS om nøyaktig hva de forskjellige komponentene gjør, og hvorfor vi trenger de. **Ingen i styret er fagkyndige på dette området, men per i dag, er det slik vi forstår det:**

Filter: Både delstrømsfilter og fullstrømsfilter er typer magnetfilter for å fjerne alle spor av rust og korrosjon i fjernvarmeanlegget. Hvis det bygges opp små partikler av dette i anlegget, vil det ikke fungere optimalt.

Vakumavgasser: Anlegget i dag har ingen innebygd måte å fjerne luft fra rørene. Hvis det er luft i rørene, vil det både øke risiko for at rust og korrosjon oppstår. Dette er fordi rørene ikke er laget i et rustfritt materiale. De er designet for å ikke ha noe luft i systemet. Luft i rørene vil også senke effektiviteten av oppvarmingen, da luft ikke leder varme på lik måte som varmt vann gjør.

Styret har bedt Rørleggersentralen AS om mer informasjon om utbedringene som må gjøres, og også konsekvensene dersom vi *ikke* foretar disse utbedringene, som vi kan dele med borettslaget i en fremtidig oppdatering. **Rørleggersentralen AS har gitt oss en klar anbefaling om å foreta disse utbedringene inneværende år. De mener utbedringene er kritiske for at anlegget ikke skal gå i stå. Dersom vi unnlater å foreta disse utbedringene, vil vi risikere at anlegget bryter sammen og må erstattes – denne kostnaden er estimert å være rundt ti ganger så høy som de foreslåtte tiltakene her. Utbedringene vil bidra til å forlenge levetiden av anlegget.**

Vi presiserer at utbedringene av fjernvarmeanlegget ikke nødvendigvis vil ha umiddelbar effekt for alle leilighetene. Dette skyldes mest sannsynlig problemene i punkt 3 (dvs. Kommunikasjon mellom styringsenhet og termostat), men med forbehold om at også andre problemstillinger kan oppstå. Det vil derfor kunne være behov for feilsøking i enkelte av leilighetene i etterkant av disse utbedringene både av styret og rørlegger. Styret vil ha fortløpende dialog med rørlegger angående dette.



Problemstilling 3: Individuelle leiligheter opplever kommunikasjonssvikt mellom termostater og styringsenhet

I. Introduksjon til problemet:

Individuelle leiligheter opplever at en eller flere av sine termostater ikke kommuniserer med styringsenheten som fordeler fjernvarmen fra inntakspunkt i leilighet ut til kretsene som ligger fordelt i gulvene.

II. Status på problemet:

Individuelle problemer i leiligheter rundt kommunikasjon mellom styringsenhet og termostater har foreløpig ikke blitt sett på i samarbeid med Rørleggersentralen AS, da dette er et problem som potensielt vil ta mange timer å feilsøke (med høy timepris), og som (ut ifra det styret har fått forklart fra Rørleggersentralen AS) ikke vil være en god permanent løsning uten å i tillegg utføre tiltakene som står beskrevet i problemstilling 2. Styret har bistått med feilsøking for enkelte av leilighetene som opplever problemer i et forsøk på å få en samlet oversikt. Eventuell videre feilsøking vil bli aktuelt.

Årsaken til at disse problemene oppstår, er ikke helt lett å forstå. Hver leilighet har en egen styringsenhet som er produsert av Uponor. Etter dialog med Uponor kan det virke som at det er en kombinasjon av to forskjellige ting. Den vanligste feilen, er at batteriet i termostatene går tomt. Dette antar styret at alle beboere, som har trøbbel med sine fjernvarmeanlegg, har fått med seg og prøvd å løse. Om det fremdeles ikke fungerer, er det mest sannsynlig forårsaket av en kortsluttet aktuator. Dette er delen med en "blå hette" inne i styringsskapet i leiligheten regulerer hvor mye varme som sirkulerer i den enkelte kretsen. Dette kan være forklaringen på hvorfor noen opplever at det ikke er varme i gulvet, selv om termostaten er skrudd på varmt, men kan også bety det omvendte, at gulvvarmen er på for høyt, selv om den er skrudd ned. Det kommer trolig an på hvor åpen aktuatoren var i det den kortsluttet. Begge feilene produserer en feilmelding til kretsen i panelet på styringsenheten (i følge brukermanualen).

III. Det som gjenstår:

Styret kommer til å fortsette å kommunisere med Rørleggersentralen nærmere rundt denne problemstillingen. Hvis det er aktuelt, vil styret også innhente mer detaljert info om hver enkelt beboers styringsenhet, for å forhåpentligvis spare rørlegger fra å innhente dette til en høy timepris. Detaljer for hva eventuelt neste steg er etter det, må vi komme tilbake til.

Mvh

Styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 31.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 4.06.24

Selskapsnummer: 7764 Selskapsnavn: Teglverksgata 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jesper Brunell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jesper Brunell og Merete Steinsheim er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse økes til 50 000,- kr.
 Styrets godtgjørelse forblir på 37 000,- kr

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jesper Brunell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Liv Carlhamn Rasmussen
 Merete Steinsheim

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- William Sætren

Sak 7 Finansiering av utbedring av fjernvarmeanlegg - låneopptak

Generalforsamlingen godkjenner et lån i OBOS-banken på 360 000 kroner til dekning og gjennomføring av utbedring av fjernvarmeanlegg. Lånet skal sikres med pant kr 500 000 kr i borettslagets eiendom Gnr 227 Bnr 400 i Oslo, og pantet skal ha prioritet foran andelseiernes borettsinnskudd.

- For
 Mot

Sak 8 Vedtektsendring: Bruk av fellesareal

Styrets innstilling godkjennes slik at nytt punkt 9 legges til i vedtektene.

- For
 Mot



Sak 9 Fellesvask

Fellesvask ordningen avskaffes, enten helt eller delvis, og man vurderer å anskaffe profesjonell vaskehjelp. Enten hele året, eller kun om høst-vinter dersom en kost/nytte vurdering tilsier det.

For

Mot

Sak 10 Team for bygging av felles platting i bakgård

Styret skal innen 30. juni 2024 velge en gruppe som skal samle forslag til utforming og utrede mulighet for en felles platting i bakgård. I utredning skal det foreligge en eller flere skisserte løsninger for platting, med estimer på kost og estimerte tider for ferdigstillelse. Utredning skal ferdigstilles innen 31. desember 2024.

For

Mot



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.