



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 676

PELTON BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i PELTON 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.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Freserveien 1, Auditoriet 3 etg.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vinkel på fortau foran innkjørsel til garasjen
8. Pigger på tak til forhindring av fugler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i PELTON 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024 Pelton Borettslag.pdf
 2. Styrets årsberetning 2024-2025.pdf
 3. Kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025.pdf
 4. 0676 Pelton Borettslag Revisjonsberetning.pdf
 5. 0676 Årsregnskap 2024 Pelton brl.pdf
 6. Annen informasjon om borettslaget.pdf
 7. 0693 Årsregnskap 2024 Hjulet eierseksjonssameie.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 200 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Vinkel på fortau foran innkjørsel til garasjen

Forslag fremmet av:

Robin Johnsen, leil 4006

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å melde inn sak til generalforsamling.

Problem: Fortauet foran innkjøring til garasje har for spiss vinkel slik at biler skrapes opp under. Meget problematisk spesielt for de med elbil da det er fare for brann om det går hull på batteri. Dette bør utbedres. I følge Oslo Kommune Bymiljøetaten er dette arbeidet fortsatt reklamasjonsberettiget fra Obos side.

Mvh, Robin Johnsen

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og vil følge opp tiltaket overfor rett myndighet.

Forslag til vedtak

Oppfølging av vinkel på fortau ved innkjøring til garasje

Sak 8

Pigger på tak til forhindring av fugler

Forslag fremmet av:

Jon Christian Brekke, leil. 7014

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fugler er fine dyr, men fugleskrik og -skit til alle døgnets tider er ikke hyggelig. Slikt kan ikke forhindres, men det kan reduseres. Det foreslås å benytte tekniske virkemidler for å gjøre våre tak uattraktive for fugler å lande på. Det presiseres at det er snakk om lovlig virkemidler. Det for å unngå at debatten sporer av. Det er mange tak i Kværnerbyen, men alle måner drar, og kanskje følger andre etter vårt eksempel.

Styrets innstilling

Styret foreslår at man undersøker om fugleskitt utgjør et problem for taket og bygningen, at dette vurderes opp mot råd omkring dyrevelferd m.m. Oslo kommune har bl.a. en handlingsplan om dyrevelferd. Videre må saken behandles av eierseksjonssameiet Hjulet – som da må ta stilling til alle elementer, fornuftig vedlikehold, økonomi, og dyrevelferd.

Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal straks bestille fra vaktmester og/eller annen leverandør montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på våre fire tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Styret må gjerne også sette i verk tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette. Alle virkemidlene skal selvsagt være lovlig, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen trakk seg i løpet av styreperioden, styret har derfor tatt over denne rollen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Blikeng

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolai Stubberud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling
-

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Blikeng

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nicolai Stubberud
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Blikeng	Freserveien 12
Styremedlem	Nicolai Stubberud	Freserveien 12
Styremedlem	Per Frithjof Loua	Freserveien 12
Styremedlem	Odd Egil Nisja	Freserveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Knut Blikeng	Freserveien 12

Valgkomiteen

Irene Laumann Walde	Smeltingen 4
---------------------	--------------

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 Pelton Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913042506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 236 230

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

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

Pelton Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Pelton borettslag – styrets årsberetning 2024- 2025

Innledning

Styret har generalforsamlingsperioden hatt denne sammensetningen:

Knut Blikeng – Leder

Nicolai Stubberud – Nestleder

Per F. Loua – Styremedlem

Odd E. Nisja – Styremedlem

Det er i generalforsamlingsperioden avholdt 8 styremøter og behandlet ialt 44 saker.

I tillegg har styret etablert en arbeidsordning der saker er blitt fordelt blant styremedlemmene og løpende blitt behandlet i styret gjennom epostkommunikasjon. Nedenfor gis en orientering om vesentlige temaer i styrets arbeid i 2024-2025

Ventilasjon

I løpet av november 2024 ble det i alle leilighetene i borettslaget gjennomført rens av ventilasjonskanalene på bad, toalettrom, bod og kjøkken. Aggregatene i borettslaget ble også rensset for støv. Arbeidet ble utført i samarbeid med Aktiv Ventilasjon AS. I forbindelse med rensingen ble det avdekket flere tilfeller av kjøkkenventilatorer som enten ikke var i samsvar med vedtektenes krav, eller som av andre grunner ikke fungerte. Styret har hatt direkte kontakt med den enkelte, berørte beboer. Der hvor ventilatoren ikke var i samsvar med vedtektenes er det stilt krav om at beboer skal bekoste nødvendig endring. For de andre beboerne er det formidlet kontakt med leverandør for skifte/repasjon av eksisterende ventilator. /kjøkkenkanal med dårlig trekk. Etter en grundig vurdering valgte styret og ikke gjennomføre en ny innregulering av ventilasjonsanlegget. Styret følger opp påkrevde tiltak løpende.

Adgangskontroll, sikkerhet og overvåkning

I generalforsamlingen 2023, under sakene 8 og 10, ble styret gitt fullmakt til «å inngå avtale med leverandør av kameraovervåkning, og velge den løsningen som styret mener er best for Pelton totalt sett» Videre ble styret bedt om å ta initiativ til å undersøke og bestille løsninger for smart porttelefon.

Styret har innhentet tilbud om utskifting av den nåværende adkomstløsningen og tiltaket er tatt inn i budsjettet for 2025. Basert på tilbudene, vil tiltaket vil ha en antatt kostnadsramme på ca 400 000 kroner. Bruk av kameraovervåkning vurderes av styret å ha begrenset verdi, utover å kunne virke avskrekkende for uvedkommende. Samtidig medfører en kameraløsning formelle utfordringer opp mot personvernlovgivningen. Brudd på denne lovgivningen kan medføre betydelig kostnad for Pelton. Uavhengig av valg av leverandør må kameraovervåkning derfor utredes juridisk, før det eventuelt installeres.

Som et risikoavbøtende tiltak før nytt system velges, inngikk styret høsten 2023 avtale med Securitas om regelmessig streifvakt i våre fellesarealer. Denne ordningen vil fortsette inntil ny adkomstløsning er på plass. En av styrets hovedoppgaver er å ivareta forsvarlig forvaltning av borettslagets midler og eiendeler. Styret må derfor påse at kostnadskrevende tiltak kan gjennomføres innenfor en vedtatt ramme, uten urimelig økonomisk belastning for borettslaget. Dette hensynet vil styret ta med inn i den videre vurderingen av denne saken.

Styret har også inngått driftsavtale med Driftec AS om kontinuerlig oppfølging av eksisterende låser. Dette har medført betydelig reduksjon i avvik. De har løpende kvalitetssikret låsene i borettslaget på hoveddører, søppelrom og sykkelboder. Låsene er fornyet der det var nødvendig.

Styret vil løpende vurdere skifte av adgangsløsning.

Forsikrings sak - vannskade

I bygg A er det konstatert at tiltak som har vært gjennomført for å utbedre tidligere reklamasjon om feil vinkling av gulvet på takterrassen over Freserveien 8 og 10, med påfølgende lekkasje, ikke fungerer som forutsatt. I bygg A var det tidlig lekkasje fra øverste etasje på grunn av at terrassegulvet hellet feil veg. Lekkasjen ble utbedret av OBOS som reklamasjonssak. Det har oppstått ny lekkasje som følge av at utbedringen ikke var god nok. Dette har gitt skader på leilighetene i etasjene nedenfor. Styret har meldt saken inn som fornyet reklamasjon til vårt forsikringsselskap, men fått avslag på dette. Styret har vedtatt at borettslaget skal bekoste en løsning med oppsett av tak over deler av takterrassen og fremme krav om erstatning overfor vårt forsikringsselskap når arbeidet er utført. Dette er i samsvar med råd fra vår advokat og ble beskrevet i årsberetningen for 2023-2024.

Utendørs elektrisk anlegg

Belysningen i bakgården ble skiftet i mai 2025. Tiltaket ble finansiert gjennom tilskudd fra OBOS.

Nødløsløsning

Det er gjennomført pålagt kontroll av nødløsløsning. Kontrollen viste mange avvik, som følge av alder og bruk. Anlegget må derfor oppgraderes. Styret har innhentet tilbud og vil behandle saken i sitt løpende arbeid.

Wattif – ny operatør av ladeanlegget i garasjen

Høsten 2024 inngikk styret driftsavtale med Wattif om levering av strøm til ladeanlegget i garasjen. Den nye avtalen er basert på spotpris og har gjort forvaltningen av ladeanlegget enklere for borettslaget og potensielt billigere for den enkelte bruker. Så langt har overgang til ny leverandør fungert bra.

Skifte av bredbåndsløsløsning

Styret har valgt Telenor som leverandør av TV- og bredbånd til Pelton. Avtalen vi fortsatt har med Telia har en oppsigelses klausul som har medført at overgangen til Telenor er satt til 1.1.2026. Dette for å unngå merutgifter ved oppsigelse i avtaleperioden.

HC & gjesteparkering

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle anmode kommunen om å anlegge tidsbegrenset gebyrfri parkering for både bevegelseshemmede og gjester langs Freserveien, Smeltingen og Turbinveien. Oslo kommune har vist til at det er ulike selskaper som forvalter parkeringen i Kværnerbyen og at spørsmålet derfor må tas opp med disse. I løpet av 2024 har OBOS overtatt forvaltningen av parkeringsarealet langs Freserveien. Det har ikke lyktes styret å få til en ordning med de som forvalter parkeringen i Kværnerbyen om opprettelse av tidsbegrenset parkering for bevegelseshemmede og gjester.

Avløpsrør fra verandaer

Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak (sak 15)

«Styret utreder mulige løsninger for å bedre avrenning fra balkongene og få laget avløpsrør slik at vann ikke renner ned på balkongene under. Resultatet av dette legges frem på neste årsmøte for votering»

Styret er i gang med å utrede mulige løsninger for bedre avrenning fra balkongene via avløpsrør, som skal hindre vann i å renne ned på balkongene under. Drift og vedlikehold, spesielt knyttet til ventilasjonssaken (se eget punkt over og overgang til fibernet i borettslaget, har tatt mye tid i 2024 og 2025. Det har medført at styret dessverre har måttet nedprioritere utredningen.

Annet

Løpende verdibevaring

Styret har valgt å videreføre ordningen å engasjere våre rammeleverandører til å utføre nødvendig verdibevaring av fellesarealene. I det daglige er dette et arbeid so utføres av Vaktmester Andersen, som fjerner grus og søppel rundt bygningene, gjennomfører garasjevask og sørger for utplassering og innhenting av avfallscontainer. Agaia AS har ryddet i bakgården og ivaretatt gress og busker der, mens Renholdssenter AS har gjennomført vask og støvsugning av ganger og heiser, herunder også korridorene i ved bodarealene og tak- og veggvask i gangene.

Søppelrommet

Pelton betaler årlig flere tusen kroner ekstra til vaktmester for bortkjøring av hensatte gjenstander i søppelrommet. Dette gir en unødvendig ekstrabelastning på fellesutgiftene og betyr at redusert mulighet til å sette av penger til å dekke kommende vedlikeholdsutfordringer. Søppel som ikke inngår i det som kan kastes i containerne, må beboerne selv sørge for å levere til gjenvinning. Styret minner i den sammenhengen om at det regelmessig utplasseres mobil gjenvinningsstasjon i Kværnerbyen. Informasjon om dette finnes på Oslo kommunes hjemmesider.

I tillegg vil styre oppfordre til at den generelle bruken av søppelrommet blir bedre. Man MÅ ikke lage topp på en restavfallscontainer når det er ledig plass i en av de andre! Likeledes er det viktig at søppel pakkes inn på en måte som gjør at det ikke renner væske utover gulvet.

Fett i avløpsrør

Det er ikke til å unngå fra at fett avleires i avløpsrørene. Styret har i 2025 måttet gjennomføre spyling av avløpsrørene og gjøre en kamerakartlegging av rørsystemet. Kartleggingen viste avleiringer i rørsystemet (denne gangen var det sannsynligvis papir som hadde satt seg fast) og for å forebygge oversvømmelse vil styret gjennomføre årlig spyling av avløpsrørene. Ifølge Rørspyling AS var fallet i avløpsrørene tilfredsstillende. Forebyggende spyling hvert år vil imidlertid gi en merkostnad for borettslaget. Styret oppfordrer derfor beboerne til å ikke skylle fett ned i avløpet/kjøkkenvasken og anbefaler at fett heller kjøles ned og kastes i matavfall etter nedkjøling.

Våropprydning

Container ble utplassert 6.5.2025 og tatt inn 9.5.2025. Vaktmester ivaretar løpende spyling og feiing rundt bygningene, samt søppeltømming i bakgården, mens gartneren nylig her gjennomført en rydding i busker og trær i bakgården. Gartnerens var nok i overkant ivrig, men – i den grad det er en trøst – vokser det ut igjen.

Fellesarealene

Det er i 2025 gjennomført nedvask av fellesarealene. Den sammenhengen ble det også ryddet der, slik at hensatte gjenstander ble fjernet. Dessverre har det komme andre, hensatte gjenstander etter dette og styret viser til at det som står i punktet over (om søppelrommet) og understreker at det er beboers ansvar å sørge for gjenvinning/bortkjøring av eiendeler som det ikke er behov for. Andre eiendeler må oppbevares i egen bod eller i egen leilighet. Unntak er gjort for barnevogner i områder som er skiltet for dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 900 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløpsavgift. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pelton Borettslag.

Lån

Pelton Borettslag har lån i Den Danske Bank, lånet blir refinansiert i OBOS-banken mai/juni 2025 grunnet bl.a. bedre rentebetingelser og større forutsigbarhet med tanke på IN- ordningen.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo 31.12.2024 henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2025.

Felleskostnadene med 10 % fra 1. februar og 15% fra 1. juli 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Hjulet Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2024 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Pelton Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pelton Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>.

Oslo, 15. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		440 626	961 612
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 429 520	9 839 597
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 719	41 719
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 364 281	-1 689 224
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-4 214 996	-8 425 901
Innsk. øremerk. bankkto		-7 868	-4 400
Økning egenkapital i fellesanlegg		-244 997	-282 777
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 360 903	-520 986
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-920 277	440 626
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 011 109	1 366 004
Kortsiktig gjeld		-1 931 386	-925 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	22	-920 277	440 626

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 387 014	9 535 812	10 433 724	10 888 836
Innkrevde felleskostnader	2	5 724 062	5 562 328	7 229 276	6 856 575
Ladeinntekter EL-bil		113 131	161 528	0	0
Andre inntekter		0	843	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 224 207	15 260 511	17 663 000	17 845 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-41 719	-41 719	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	5	-11 125	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-192 215	-182 540	-195 000	-202 000
Konsulenthonorar	6	-264 608	-107 129	-80 000	-80 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	7	-1 185 008	-827 484	-1 400 000	-900 000
Forsikringer		-492 162	-450 153	-485 000	-582 000
Kommunale avgifter	8	-1 525 176	-1 394 096	-1 450 000	-1 626 500
Kostnader sameie	13	-1 731 030	-1 619 726	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-785 587	-750 500	-800 000	-825 000
Andre driftskostnader	9	-489 213	-378 015	-450 000	-464 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 973 041	-6 020 435	-6 871 200	-6 691 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 251 166	9 240 076	10 791 800	11 153 900
Innbetalt andel fellesgjeld		4 214 996	8 425 901	0	0
DRIFTSRESULTAT		13 466 162	17 665 977	10 791 800	11 520 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 565	23 599	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-9 056 207	-7 849 979	-8 783 000	-8 932 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 036 642	-7 826 380	-8 763 000	-8 912 000
ÅRSRESULTAT		4 429 520	9 839 597	2 028 800	2 241 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 429 520	9 839 597		

PELTON BORETTSLAG
ORG.NR. 913 042 506, KUNDENR. 676

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	370 807 000	370 807 000
Tomt		49 633 000	49 633 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	723 906	478 909
Andre varige driftsmidler	14	41 718	83 437
Miljøbankkonto, øremerket		244 386	207 750
SUM ANLEGGSMIDLER		421 450 010	421 210 096
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 168	65 466
Andre kortsiktige fordringer		0	115 444
Energiavregning	15	959	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 164 771
Sparekonto OBOS-banken		8 605	14 888
Innestående i andre banker		934 377	5 436
SUM OMLØPSMIDLER		1 011 109	1 366 004
SUM EIENDELER		422 461 119	422 576 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 135 * 5 000		675 000	675 000
Opptjent egenkapital	16	133 860 514	129 430 994
SUM EGENKAPITAL		134 535 514	130 105 994
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	159 630 826	165 210 103
Borettsinnskudd	18	126 132 000	126 132 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	231 393	202 625
SUM LANGSIKTIG GJELD		285 994 219	291 544 728
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		117 698	38 804
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 857 134)		857 134	0
Påløpte renter		816 631	761 589
Påløpte avdrag		0	124 027
Annen kortsiktig gjeld	20	139 923	959

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 931 386	925 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		422 461 119	422 576 101
Pantstillelse	21	422 440 000	420 440 000
Garantiansvar	13	41 932	78 839

Oslo, 30.04.2025
Styret i Pelton Borettslag

Knut Blikeng/s/

Per Frithjof Loua/s/

Odd Egil Nisja/s/

Nicolai Stubberud/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 359 282
Kapitalkostnader lån 2	1 581 800
Garasjeleie	249 400
Eiendomsskatt	105 780
Parkeringsleie	9 600
Kapitalkostnader på IN-lån	9 122 824
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-139 128
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-178 482
Overført til kapitalkostnader	-10 387 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 724 062

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-65 975
Tilleggstjenester, OBOS	-14 008
OBOS Prosjekt AS (energikartlegging)	-150 000
Nortakst AS	-12 625
Involved AS	-22 000
SUM KONSULENTHONORAR	-264 608

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-124 056
Drift/vedlikehold VVS	-10 125
Drift/vedlikehold elektro	-3 503
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 388
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-560 331
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-267 863
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 185 008

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 832
Vann- og avløpsavgift	-1 072 906
Renovasjonsavgift	-346 439
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 525 176

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 776
Vakthold	-179 520
Renhold ved firmaer	-206 900
Andre fremmede tjenester	-40 253
Andre kontorkostnader	-589
Telefon, annet	-524
Kontingenter	-36 450
Bank- og kortgebyr	-5 931
Konstaterte tap	-2 879
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-489 213

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 585
Renter Danske Bank	55
Andre renteinntekter	335
SUM FINANSINNTEKTER	19 565

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Danske Bank	-8 983 696
Renter og gebyr på lån Danske Bank	-39 152
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-786
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 573
SUM FINANSKOSTNADER	-9 056 207

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	370 807 000
SUM BYGNINGER	370 807 000

Tomten ble kjøpt i 2014. Gnr.236/bnr.230

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

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

Selskapet eier 9056/9530 deler av Hjulet eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i eierseksjonssameiet som utgjør kr 41 932.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i eierseksjonssameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets årsregnskap

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2021	208 594	
Avskrevet tidligere	-125 157	
Avskrevet i år	-41 719	
		41 718
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		41 718
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 719

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-963 839
SUM INNETEKTER	-963 839

KOSTNADER

Fjernvarme	964 798
SUM KOSTNADER	964 798

SUM ENERGIAVREGNING	959
----------------------------	------------

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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	41 227 743
Egenkapital fra IN tidligere år	112 342 329
Egenkapital fra IN 2024	4 214 996
Reduksjon EK fra IN	-23 924 554
SUM ANNEN EGENKAPITAL	133 860 514

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-252 264 000	
Nedbetalt tidligere IN	88 418 178	
Nedbetalt i år IN	4 214 996	
		-159 630 826

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-42 044 000	
Nedbetalt tidligere	40 679 719	
Nedbetalt i år	1 364 281	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-159 630 826
------------------------------------	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-126 132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-126 132 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-231 393
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-231 393

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-139 923
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-139 923

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 132 000
Pantelån	159 630 826
Beregnete IN-forpliktelser	92 632 771
TOTALT	378 395 597

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	370 807 000
Tomt	49 633 000
TOTALT	420 440 000

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er kassakreditt, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90563945. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Rens av ventilasjonskanaler	
2022	Vedlikeholdsspyling røranlegg	
2021	Oppgradert lekeplass	
2020	Byttet til LED-lamper fellesarealer	
2019	Etablert infrastruktur lading	
2019	Rehabilitering grøntområder/uteområder	

HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 743 480	1 743 480	1 743 000	1 743 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 743 480	1 743 480	1 743 000	1 743 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 656	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-50 785	-48 230	-51 500	-54 000
Konsulenthonorar	6	-364	-688	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-735 490	-718 291	-600 000	-600 000
Kostnader sameie	11	-197 863	-171 491	-250 000	-250 000
Energi/fyring	8	-437 904	-437 131	-510 000	-510 000
Andre driftskostnader	9	-102 176	-94 507	-200 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 544 648	-1 490 404	-1 635 910	-1 638 000
DRIFTSRESULTAT		198 832	253 076	107 090	105 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 989	44 733	0	0
Finanskostnader		0	-231	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		58 989	44 502	0	0
ÅRSRESULTAT		257 821	297 577	107 090	105 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		257 821	297 577		

HJULET EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 914 426 324, KUNDENR. 693

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	115 392	114 289
SUM ANLEGGSMIDLER		115 392	114 289
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 119
Energiavregning	12	72 307	28 858
Driftskonto OBOS-banken		209 726	442 436
Sparekonto OBOS-banken		406 303	239
SUM OMLØPSMIDLER		688 336	472 652
SUM EIENDELER		803 728	586 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		761 797	503 976
SUM EGENKAPITAL		761 797	503 976
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	23 450
Leverandørgjeld		41 932	59 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 932	82 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 728	586 941
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	207 809	318 582

Oslo, 20.05.2025
Styret i Hjulet Eierseksjonssameie

Knut Blikeng/s/

Øystein Embretsen/s/

Nicolai Stubberud/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 386 000
Garasjeleie	249 600
Felleskostnader	93 480
Parkeringsleie	9 600
Leie garasje	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 743 480

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-110 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 064
Drift/vedlikehold heisanlegg	-217 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-315 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 272
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-735 490

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-431 470
Fjernvarme	-6 435
SUM ENERGI / FYRING	-437 904

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-100 085
Bank- og kortgebyr	-2 091
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 176

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 972
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 064
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 902
SUM FINANSINNTEKTER	58 989

NOTE: 11**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 5,8 % av Kværnerbyen utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 207 809.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a
konto)

-1 107 925

SUM INNETEKTER**-1 107 925****KOSTNADER**

Fjernvarme

1 180 232

SUM KOSTNADER**1 180 232****SUM ENERGIAVREGNING****72 307**

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 676 Selskapsnavn: PELTON BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for PELTON BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 913042506

Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Freserveien 1, Auditoriet 3 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble Martin K. Bongo foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 iht budsjett 2025.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 200 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

✓ Vedtatt.

7. Vinkel på fortau foran innkjørsel til garasjen

Fremmet av: Robin Johnsen, leil 4006

Ønsker å melde inn sak til generalforsamling.

Problem: Fortauet foran innkjøring til garasje har for spiss vinkel slik at biler skrapes opp under. Meget problematisk spesielt for de med elbil da det er fare for brann om det går hull på batteri. Dette bør utbedres. I følge Oslo Kommune Bymiljøetaten er dette arbeidet fortsatt reklamasjonsberettiget fra Obos side.

Mvh, Robin Johnsen

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget og vil følge opp tiltaket overfor rett myndighet.

Forslag til vedtak:

Oppfølging av vinkel på fortau ved innkjøring til garasje

✓ Vedtatt.

8. Pigger på tak til forhindring av fugler

Fremmet av: Jon Christian Brekke, leil. 7014

Fugler er fine dyr, men fugleskrik og -skit til alle døgnets tider er ikke hyggelig. Slikt kan ikke forhindres, men det kan reduseres. Det foreslås å benytte tekniske virkemidler for å gjøre våre tak uattraktive for fugler å lande på. Det presiseres at det er snakk om lovlige virkemidler. Det for å unngå at debatten sporer av. Det er mange tak i Kværnerbyen, men alle måner drar, og kanskje følger andre etter vårt eksempel.

Styrets innstilling

Styret foreslår at man undersøker om fugleskitt utgjør et problem for taket og bygningen, at dette vurderes opp mot råd omkring dyrevelferd m.m. Oslo kommune har bl.a. en handlingsplan om dyrevelferd. Videre må saken behandles av eierseksjonssameiet Hjulet – som da må ta stilling til alle elementer, fornuftig vedlikehold, økonomi, og dyrevelferd.

Styret ber derfor generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret skal straks bestille fra vaktmester og/eller annen leverandør montering av pigger og/eller andre tekniske innretninger for å forhindre fugler i å lande på våre fire tak. Utstrekningen av installasjonen skal tas i samråd med leverandør slik at strategiske deler av tak dekkes. Styret må gjerne også sette i verk tiltak for å skremme bort fugler parallelt med dette. Alle virkemidlene skal selvsagt være lovlige, og kostnadene skal i størst mulig grad påføres Hjulet.

Vedtatt et alternativt forslag til vedtak:

- ✓ Styret undersøker muligheter for å redusere problemet med måker som bygger reir i området. Ev. kontakter andre selskap i nabolaget mht erfaring, eller generell erfaring rundt dette. Et mulig tiltak er befarung av tak med henblikk på om fugler påfører skader.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen trakk seg i løpet av styreperioden, styret har derfor tatt over denne rollen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Blikeng

Følgende stilte til valg:

Knut Blikeng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Martin K. Bongo

Mohammad Ishaq Saeed

Følgende stilte til valg:

Martin K. Bongo

Mohammad Ishaq Saeed

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Knut Blikeng

Følgende stilte til valg:

Knut Blikeng

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Per F. Loua

Følgende stilte til valg:

Per F. Loua