



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3253

PILEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i PILEN 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:

7. april 2025 kl. 17:45, Skolekjøkken på Sandeåsen skole.

### 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. Endring i vedtekter
8. IN ordning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i PILEN 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.

Forslag til vedtak

Thorvald Hestnes er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble \_\_\_\_\_ 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3253 Pilen Borettslag.pdf
  2. 3253 Årsregnskap 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

---

Sak 7

## Endring i vedtekter

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

Styrets innstilling: Godkjennes

**Styrets innstilling**

Saksfremstilling: Endring i 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. Se vedlegg og forslag til tekst.

**Forslag til vedtak**

Godkjennes

**Vedlegg**

3. Forslag til vedtektsendring.pdf

---

Sak 8

## IN ordning

**Forslag fremmet av:**

Frode Martin Døsserødveien 25 og Jesper Steen Døsserødveien 27

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Saksfremstilling: Dokumentasjon fra forslagsstillere levert alle beboere og publisert på Vibbo. Diskutert og kommentert på Vibbo.

Forslag til vedtak: IN ordning innføres

**Styrets innstilling**

Ikke godkjennes

**Forslag til vedtak**

IN ordning innføres

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Sæle Velve
- Ragnar Normann Paulsen

### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Grethe Harr

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Veian
- Charlotte Kristensen

### Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Frank Harald Sørvold
- Knut Christian M Jacobsen

## Vedlegg

1. Pilen valg 2025 signert.pdf

---

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:

- velges på generalforsamlingen

### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges på generalforsamlingen

## Styrets årsrapport

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 10 ordinære styremøter, og behandlet 29 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, arbeidsmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

Bytte av fra gammelt coax nett til fiber tv og internett. Planlegging traseer og føringsveier.

Bytte av sentralstøvsuger for hus 1, 2 og 3. Fjerning av gammelt utstyr.

Bytte av utelamper til LED, med støtte fra OBOS Miljøfond.

Vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.

Div. lekkasjer fra takvinduer.

Div. vaktmester/snekkerarbeider.

Div. anbud på faste oppdrag.

Div. henvendelser fra beboere.

Da styret innehar en bred kompetanse, utfører vi også befaringer, reparasjoner og montasjer og vi ser oss kvalifisert for (f.eks.reparasjon styring garasjeport bygg 4, oppfølging WiFi nettverk til ladere, feilsøkinger før leverandører blir tilkalt, etc). Dette gir store besparelser for borettslaget som hjelper på å holde fellesutgiftene nede. Det er i liten eller ingen grad benyttet ekstern konsulent tjenester.

### **Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:**

- Sjekk og reparasjon av tetting rundt takvindu.
- Bytte av Brannvarslingssystem.
- Montering inspeksjonsluker til sluk.
- Taksjekk med drone.
- Nye dører til nedgang garasjer.
- Beskjæring av planter/hekker.
- Montasje vannmålere hus 1 og 4 (i garasjer) for å redusere kommunale avgifter.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PILEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 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 borettslaget 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  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 08:16:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**PILEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 933 353</b>	<b>1 352 030</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 598 946	-284 228
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-3 120 119	-3 132 362
Tillegg for nye langsiktige lån		0	4 000 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 921	-2 187
Investering i aksjer/andeler		0	100
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-525 094</b>	<b>581 323</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 408 259</b>	<b>1 933 353</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 697 049	4 123 879
Kortsiktig gjeld		-2 288 789	-2 190 526
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 408 260</b>	<b>1 933 353</b>

**PILEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 285 393	7 693 076	7 988 000	8 709 000
Ladeinntekter EL-bil		86 239	40 626	0	60 000
Andre inntekter	3	2 251	229 875	80 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>8 373 883</b>	<b>7 963 577</b>	<b>8 068 000</b>	<b>8 769 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 500	-19 000
Styrehonorar	5	-110 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 261	-9 296	-8 000	-10 000
Andre honorarer	5	-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-151 840	-144 195	-151 500	-159 000
Konsulenthonorar	7	-11 103	-5 500	-6 000	-6 000
Kontingenter		-13 600	-13 400	-13 400	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-1 447 925	-4 609 029	-669 500	-769 000
Forsikringer		-362 361	-314 119	-335 000	-402 000
Kommunale avgifter	9	-1 214 636	-1 081 588	-1 200 000	-1 380 000
Energi/fyring		-237 381	-266 423	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 596	-385 794	-415 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-159 584	-128 611	-212 600	-192 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 125 617</b>	<b>-7 106 286</b>	<b>-3 399 500</b>	<b>-3 735 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 248 266</b>	<b>857 291</b>	<b>4 668 500</b>	<b>5 034 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 088	22 014	0	0
Finanskostnader	12	-1 673 408	-1 163 533	-1 306 000	-1 634 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 649 320</b>	<b>-1 141 519</b>	<b>-1 306 000</b>	<b>-1 634 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 598 946</b>	<b>-284 228</b>	<b>3 362 500</b>	<b>3 400 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 598 946	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-284 228		

**PILEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 950	103 538
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>128 887 096</b>	<b>128 868 684</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		26 122	29 042
Forskuddsbetalte kostnader		234 454	216 524
Andre kortsiktige fordringer		0	36 136
Driftskonto OBOS-banken		3 230 387	3 643 281
Sparekonto OBOS-banken		206 085	198 896
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 697 049</b>	<b>4 123 879</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>132 584 144</b>	<b>132 992 563</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 68 * 100		6 800	6 800
Opptjent egenkapital		33 147 896	30 548 950
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 154 696</b>	<b>30 555 750</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	33 129 425	36 249 544
Borettsinnskudd	15	63 895 752	63 895 752
Avsetning bomiljøtiltak	16	115 483	100 992
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>97 140 660</b>	<b>100 246 288</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		187 215	195 339
Påløpte renter		695 493	582 345
Påløpte avdrag		1 406 011	1 412 842
Annen kortsiktig gjeld	17	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 288 789</b>	<b>2 190 526</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>132 584 144</b>	<b>132 992 563</b>
Pantstillelse	18	139 474 000	139 474 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.3.2025  
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes /s/

Ragnar Normann Paulsen /s/

Therese Liverød /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 KLASIFISERING 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**

Finanskostnader	4 375 914
Felleskostnader	3 448 512
Bredbånd	378 416
Garasjeleie	72 000
Korreksjon fra 2023	27 007
Finansavregning	10 794
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 312 643</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-27 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 285 393</b>

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

Nøkler	1 001
Utleie	1 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 251</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

Ett styremedlem er i tillegg bevilget kr. 20 000 for prosjektarbeider i 2023.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 9 657, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 261.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 103</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-728 359
Drift/vedlikehold VVS	-64 743
Drift/vedlikehold elektro	-209 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-744
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 304
Kostnader dugnader	-3 715
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 447 925</b>

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

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

Kommunale avgifter	-1 214 636
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 214 636</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 202
Verktøy og redskaper	-3 320
Vaktmestertjenester	-118 120
Andre fremmede tjenester	-1 120
Trykksaker	-3 783
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 657
Andre kontorkostnader	-2 120
Telefon, annet	-1 623
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-169
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-159 584</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 978
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 088</b>

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

Renter og gebyr på lån Husbanken	-135 360
Renter og gebyr på lån Husbanken	-834 729
Renter og gebyr på lån Husbanken	-472 212
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-231 107
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 673 408</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2007	114 685 146
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>114 685 146</b>

Tomten ble kjøpt i 2005. Gnr.148/bnr.316 m. fl. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stede vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-7 104 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	4 013 505
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	304 330
----------------	---------

-2 786 165

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007	-38 520 000
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	19 790 743
---------------------	------------

Nedbetalt i år	1 842 764	-16 886 493
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-19 280 000	
Nedbetalt tidligere	8 747 458	
Nedbetalt i år	798 525	-9 734 017
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	102 750	
Nedbetalt i år	174 500	-3 722 750
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 129 425</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-63 895 752
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-63 895 752</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-115 483
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-115 483</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 895 752
Pantelån	33 129 425
Påløpte avdrag	1 406 011
<b>TOTALT</b>	<b>98 431 188</b>

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

Bygninger	114 685 146
Tomt	14 080 000
<b>TOTALT</b>	<b>128 765 146</b>

# Vedtekter for Pilen borettslag

Forslag til endringer:

## 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører med låser og hengser samt vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det skal sørges for nødvendig ventilasjon ved at ventiler over vinduer alltid er åpne og at avtrekksvifte alltid er på og fungerer. For de leiligheter som har varmekabel i forbindelse med avrenning fra balkong eller varmepumpe skal varmekabel alltid være på i vinterhalvåret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt varmtvannsbereder avtrekksvifte.



Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

### **Valgkomiteens innstilling**

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **05.03.2025**.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen  
Pilen Borettslag  
Org.nr. 983170048

v/OBOS Vestfold

Fred-Arne Østrem  
rådgiver eiendomsforvaltning  
Tlf 33309473  
fred.arne.ostrem@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## **STYRET**

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Styremedlem	Johnny Brekke Asbjørnsen (meldt avgang)	Døsserødveien 43

Varamedlem	Charlotte Kristensen	Døsserødveien 1 B
Varamedlem	Beate Veian	Døsserødveien 49

## **DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

### **Delegert**

Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
-----------------	-------------------

### **Varadelegert**

Johnny Brekke Asbjørnsen	Døsserødveien 43
--------------------------	------------------

## **VALGKOMITEEN**

Grethe Harr	Døsserødveien 5 B
Knut Christian M Jacobsen	Døsserødveien 23

**3253 Pilen Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Ragnar Normann Paulsen

Adresse: Døsserødveien 33

E-postadresse.....

Navn: John Sæle Veivle

Adresse: Døsserødveien 3B

E-postadresse.....

Navn: Grethe Harr (Ett år for Johnny B. Asbjørnsen)

Adresse: Døsserødveien 5 B

E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1

Charlotte Kristensen

Døsserødveien 1 B

2

Beate Veian

Døsserødveien 49

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....

Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Knut Christian M Jacobsen

Adresse: Døsserødveien 23

E-postadresse.....

Navn: Frank Harald Sørvold

Adresse: Døsserødveien 17

E-postadresse.....

Dato: 13.03.2025 I valgkomiteen for Pilen Borettslag





## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 3253 Selskapsnavn: PILEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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