



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 18:00 og lukker 7. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/676>

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , Freserveien 1 (OSLO K).

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 avgi 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. Bytte av bredbåndsleverandør
7. Endring av vedtekter i forbindelse med støy
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

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.

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Nisja og Knut Blikeng er valgt.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Bytte av bredbåndsleverandør

Forslag fremmet av:

Christian Nyrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1

Styret instrueres om å kontakte OBOS Opennet omgående, og senest innen 15.06.24, for å iverksette prosess med å bestille overgang til deres løsning, inkludert etablering av fiberledning helt inn til den enkelte boenhet. Dersom månedlig kostnad for Obos Opennet vil bli mer enn 10% dyrere enn dagens løsning med Telia, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senest den 15.08.24 for å stemme på hvorvidt overgangen fremdeles skal gjennomføres. Styret melder løpende progresjon på prosessen til beboere gjennom Vibbo med minimum én oppdatering per måned. Dette vedtaket erstatter vedtak fra sist år der styret skal innhente tilbud fra flere leverandører m.v.

Forslag til vedtak 2

Styret bes om å intensivere arbeidet med å utrede bredbåndsløsning basert på fibernett. Alle aktuelle leverandører kontaktes, herunder OBOS Opennett.

Sak 7

Endring av vedtekter i forbindelse med støy

Forslag fremmet av:

Daniel Gleitze Nielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt.

Styrets innstilling

Det er styrets oppfatning av dette allerede ligger innenfor vedtektenes bestemmelser. Styret finner det ikke riktig å vedtektsfeste spesifikk regulering av beboernes bruk av egen leilighet på dagtid, men henstiller generelt til alle beboere om å ta hensyn til medbeboere ved støyende aktiviteter. Styret minner i den sammenheng om at konstruksjonen av Peltonkvartalet innebærer risiko for støy både mellom etasjene og mellom de enkelte leilighetene og ber beboerne ta generelt hensyn til dette.

Styret støtter derfor ikke at dette legges inn i vedtektene

Forslag til vedtak

" Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt. " legges inn i vedtektene

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Odd Nisja
- Per Loua

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nicolai Stubberud

Sak 9

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

Sak 10

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Irene Laumann Walde har sagt seg villig å fortsette i valgkomiteen under forutsetning at det kommer flere kandidater på møtet 4 juni.

Forslag til vedtak

Godkjent

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Blikeng	Freserveien 12
Styremedlem	Saman Khan	Smeltingdigen 6
Styremedlem	Olav Norem	Smeltingdigen 4
Styremedlem	Victoria Tendeland	Freserveien 6
Varamedlem	Katrine Finne	Smeltingdigen 4
Varamedlem	Odd Nisja	Freserveien 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Knut Blikeng	Freserveien 12

Varadelegert

Valgkomiteen

Hamed Motallebi	Smeltingdigen 6
Irene Laumann Walde	Smeltingdigen 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.

Styrets arbeid

Innledning

Det er i generalforsamlingsperioden avholdt 10 styremøter og behandlet ialt 50 saker.

I tillegg har styret etablert en arbeidsordning der saker er blitt fordelt blant styremedlemmene og løpende blitt behandlet i styret gjennom epostkommunikasjon.

Styret benytter OBOSs styreportal, Styrerommet.no, i sitt arbeid. Portalen er satt opp med både epost, dokumentarkiv, regnskap og leverandørregister. Pelton har tidligere imidlertid hadde hatt mangelfull arkivdisiplin og ved inngangen til generalforsamlingsperioden manglet det derfor et tilfredsstillende arkiv. Innledningsvis måtte styret derfor legge ned et betydelig arbeid med reetablere dette. I dette arbeidet har styret spesielt dokumentasjon der det var usikkert om et forhold var blitt behandlet, hvordan behandlingen hadde vært og om det var behov for å gjenoppta behandlingen. Borettslagets arkiv var ikke ferdig systematisert før i november 2023. Da OBOS oppgraderte styreportalen ved årsskiftet 2023/2024 ble også leverandørregisteret delvis slettet. Dette registeret inneholder alle rammeavtaler som Pelton har med ulike tjenestelverandører. Etter noe innsats lykkes vi med å gjenopprette dette i februar 2024. Nedenfor gis en orientering om vesentlige saker som er blitt behandlet av styret i perioden april 2023 – mars 2024:

Ventilasjonsaken

Dette er en sak som har gått over flere år og som har bakgrunn i reklamasjon om at vårt sentrale ventilasjonsanlegg ikke har hatt ønsket effekt. Motpart i saken er OBOS, som avviste reklamasjonen. Etter langvarige og harde forhandlinger aksepterte OBOS høsten 2023 både å gjennomføre og betale ny innregulering av vårt sentrale ventilasjonsanlegg. Det var enighet om at det først skulle gjennomføres en befaring i alle leiligheter for bl a å kartlegge eventuelle avvik. Befaringene er langt på vei gjennomførte og det er mottatt rapport som peker på at enkeltbeboere har gjennomført tiltak som OBOS mener kan gjøre en innregulering umulig. OBOS har derfor signalisert at de trekker seg fra avtalen om innregulering. OBOS tok imidlertid ikke forbehold om avvik som rapporten peker på og styret er i tillegg uenig i mange av de vurderingene som OBOS har gjort av de forholdene som rapporten omtaler. Styret har derfor valgt å kjøpe advokatbistand og det er uklart om/når innreguleringen blir gjennomført. Pelton har ikke selv økonomi til å betale for en eventuell innregulering. Styret har brukt mye tid på denne saken i 2023-2024, noe som har påvirket fremdriften i andre saker.

Adgangskontroll, sikkerhet og overvåkning

I generalforsamlingen 2023, under sakene 8 og 10, ble styret gitt fullmakt til «å inngå avtale med leverandør av kameraovervåking, 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 2024. 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.

Forsikringssak - 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. Saken er senere løftet over til vår advokat. I samsvar med råd fra vår advokat, vil styret bestille utbedring på eget initiativ og kreve refusjon av kostnaden fra forsikringsselskapet.

Utendørs elektrisk anlegg

I løpet av 2023 er det blitt klart at vårt utendørs elektriske anlegg har gått ut på dato. Lysarmaturen i bakgården kan ikke erstattes dersom den går i stykker og det er konstatert jordfeil i selve anlegget. Belysningen i bakgården, herunder også belysningen ved inngangene fra bakgården, har derfor vært ute av drift i lengre tid. Fra vår avtalepartner – Sæther Elektriske – har vi fått tilbud på utskifting av alle lampene i bakgården. Styret har ikke tatt endelig beslutning om utskifting av anlegget, men kostnaden (ca 90 000 kroner) kan dekkes over vedlikeholdsbudsjettet. Før nytt anlegg installeres vil styret avklare muligheten for reklamasjon.

MER (elbillading i garasjen)

Pelton har avtale med MER (Tidligere «Grønn kontakt») om levering av strøm til elbilladerne i garasjen. I generalforsamlingen 2023, sak 14 ble det fattet følgende vedtak:

«Styret må i løpet av våren få fullstendig oversikt over hva kostnadene er hos MER og presentere dette til beboerne, samt innhente oversikt over hva det evt. vil koste borettslaget å gå over til et annet system enn MER dersom det ikke går an å få prisen på strømmen ned hos MER. Beboerne i Pelton skal ikke trenge å betale tredobbelt så mye for lading av sin elbil, enn hva strømmen faktisk koster.»

Det ble tidlig klart for styret at det kunne være krevende å få fremstilt den oversikten som generalforsamlingen ønsker. I kostnadene knyttet til elbillading faktureres den enkelte bruker for selve kraftleveransen til den enkelte ladestasjonen. Nettleien faktureres fra nettselskapet (Hafslund) og omfatter alle kraftleveranser til Peltons fellesanlegg. I faktureringen fremkommer ikke ladeanleggets andel av nettleie.

Avtalen med MER er innrettet slik at det er styret som fastsetter pris pr Kwh ut til bruker. Praksis har derfor vært at denne prisen har ligget noe høyere enn kraftprisen, for dermed å dekke en relativ andel av nettleien. I en periode var differansen mellom krafpris og fakturert pris svært stor og styret satte da prisen denne prisen midlertidig noe ned. Regnskapet for 2023 bokførte inntekter fra MER på 116 000. Utgiftssiden (nettleie for anlegget) er imidlertid ikke dokumenterbar.

Skifte av bredbåndsleverandør

Pelton bruker Telia AS som bredbåndsleverandør. Generalforsamlingen 2023 fattet følgende vedtak:

«Styret innhenter tilbud på leveranse av ny Internett- og TV-leverandør til borettslaget fra aktuelle leverandører, med eget punkt fra leverandør for utskiftningen inkluderer trekking av internt nettverk i borettslaget fra coax til fiber. Det avholdes ekstraordinært møte for å vurdere utfallet og ta beslutning på eventuelt utskiftning av leverandør.»

Styret har i generalforsamlingsperioden vært i kontakt med tre mulige leverandører og har mottatt innspill fra hhv Telenor og Global Connect og OBOS (OBOS Opennet) om fibernett- og TV. Global connect har skissert at overgang til fiber vil innebære ikke ubetydelige, bygningsmessige inngrep og ha en relativt lang anleggstid.

Tilsvarende forbehold er ikke gitt av Telenor, men innebærer binding mot Telenors TE-WE løsning. Det er ikke tatt forbehold ligger i tilbudet fra OBOS og dette åpner også for en fleksibel løsning for den enkelte beboer når det gjelder valg av TV-løsning

Styret har valgt å utsette beslutning i denne saken og legger den fram for generalforsamlingen 2024 til informasjon.

HC & gjesteparkering

Generalforsamlingen 2023 vedtok at styret skulle anmode kommunen om å anlegge tidsbegrenset gebyrfri parkering for både bevegelsehemmede og gjester langs Freserveien, Smeltedigelen og

Turbinveien. Oslo kommune har vist til at det er ulike selskaper som forvalter parkeringen i Kvernerbyen og at spørsmålet derfor må tas opp med disse. Tilbakemelding derfra er ikke mottatt.

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»

Styrets har hatt en stor arbeidsmengde i 2023 og har måttet nedprioritere denne saken. Den er derfor ikke utredet.

Energiøkonomisering

Styret har igangsatt en analyse av mulighetene for utnyttelse av bergvarme til oppvarming og produksjon av solenergi i Pelton. Styret har bestilt energiutredning fra OBOS prosjekt. Analysen vil omfatte mulige tiltak for å bedre Peltons energibruk, herunder bergvarme og solenergi. Analyserapporten forventes å foreligge i løpet av første halvår og vil kunne (strykes) være et verdifullt grunnlag for borettslagets fremtidige planlegging. Kostnaden for analysen er dels dekket over Peltons miljøtilskudd fra OBOS miljøkonto i OBOSbanken og dels gjennom tilskudd fra ENOVA. Lønnsomheten i et prosjekt med bergvarme vil være avhengig av tilskudd fra Enova. Enova gir vanlig slike tilskudd til etablering av bergvarme, men problemet er at reglene bestemmer at tilskudd ikke skal gis til anlegg som er tilknyttet fjernvarme. Enova har likevel åpnet for tilskudd hvis byggene oppgraderes med to energiklasser eller forbedrer energibruken med minst 20 %. For Pelton vil det være vanskelig eller umulig da vi allerede har energiklasse C eller B, og byggene er allerede så godt isolert at det er vanskelig å redusere energibruken med 20 %. Pelton har vært i kontakt med Enova som i fremtiden også kan vurdere tilskudd hvis det etableres solenergianlegg på byggene. Styret vil bruke energianalysen fra OBOS prosjekt til videre drøftinger med Enova med sikte på å oppnå tilskudd til bergvarme. Dersom vi lykkes vil et bergvarmeanlegg åpne muligheter for kjøling på sommeren.

Bergvarme og solenergi kan også ha andre effekter. EU holder på å stramme inn krav til energibruk i boliger betydelig. Det er uklart hvilke konsekvenser det vil få for blokker som Pelton. Men hvis vi får kombinasjon solenergi og bergvarme kan det hende at vi oppfyller de kommende kravene fra EU.

Annet

I styremøte i april 2024 vedtok styret at det ikke skulle arrangeres dugnad i styrets regi våren 2024. Styret valgte istedenfor å engasjere vår rammeleverandører for å utføre nødvendig verdibevaring av fellesarealene. Vaktmester Andersen har senere fjernet grus og søppel rundt bygningene, samt gjennomført garasjevask og sørget for utplassering og innhenting av avfallscontainer. Vaktmester vil senere også skifte ut råtne bord i plattingen i bakgården. 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. Renholdssenter AS vil også gjennomføre vask av vegger i gangene. Dato for dette er foreløpig ikke satt.



Til generalforsamlingen i Pelton Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pelton Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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 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 1 400 000 til vedlikehold.

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 strømsøtten 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 Pelton Borettslag.

Lån

Pelton Borettslag har lån i Den Danske Bank.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5 % 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 2024.

Det er foreslått av styret å øke felleskostnadene med 10 % fra 1 juli.

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. 31.12.2022 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.

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. 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 fratrasket 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.		961 612	1 681 853	961 612	440 626
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 839 597	10 843 388	1 503 800	2 028 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 719	41 719	42 000	42 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-1 689 224	-1 976 870	-1 692 000	-1 955 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-8 425 901	-9 648 921	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 400	-725	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg		-282 777	21 168	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-520 986	-720 241	-146 200	115 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		440 625	961 612	815 412	556 426

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 366 004	1 730 797
Kortsiktig gjeld	-925 379	-769 185
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	440 625	961 612

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 535 812	6 724 965	8 757 048	10 433 724
Innkrevde felleskostnader	2	5 562 328	5 225 231	5 466 952	7 229 276
Ladeinntekter EL-bil		161 528	116 063	120 000	0
Andre inntekter	3	843	3 091	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 260 511	12 069 350	14 344 000	17 663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-41 719	-41 719	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-10 625	-11 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-182 540	-175 185	-180 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-107 129	-293 140	-72 000	-80 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-827 484	-1 098 251	-960 000	-1 400 000
Forsikringer		-450 153	-368 036	-400 000	-485 000
Kommunale avgifter	9	-1 394 096	-1 107 491	-1 306 000	-1 450 000
Kostnader sameie	22	-1 619 726	-1 778 359	-1 760 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-750 500	-644 744	-660 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-378 015	-221 737	-210 000	-450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 020 435	-5 994 487	-5 856 200	-6 871 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		9 240 076	6 074 862	8 487 800	10 791 800
Innbetalt andel fellesgjeld		8 425 901	9 648 921	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 665 977	15 723 783	8 487 800	10 791 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 599	21 788	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-7 849 979	-4 902 183	-7 004 000	-8 783 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 826 380	-4 880 395	-6 984 000	-8 763 000
ÅRSRESULTAT		9 839 597	10 843 388	1 503 800	2 028 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		9 839 597	10 843 388		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	370 807 000	370 807 000
Tomt		49 633 000	49 633 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	478 909	196 132
Andre varige driftsmidler	14	83 437	125 156
Miljøbankkonto, øremerket		207 750	145 456
SUM ANLEGGSMIDLER		421 210 096	420 906 744
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	180 910	78 771
Driftskonto OBOS-banken		1 164 771	424 803
Sparekonto OBOS-banken		14 888	1 207 256
Innestående i andre banker		5 436	19 967
SUM OMLØPSMIDLER		1 366 004	1 730 797
SUM EIEDELER		422 576 101	422 637 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 135 * 5 000		675 000	675 000
Annen egenkapital	16	129 430 994	119 591 397
SUM EGENKAPITAL		130 105 994	120 266 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	165 210 103	175 325 228
Borettsinnskudd	18	126 132 000	126 132 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	202 625	144 731
SUM LANGSIKTIG GJELD		291 544 728	301 601 959
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 804	23 255
Påløpte renter		761 589	604 389
Påløpte avdrag		124 027	139 994
Energiavregning	20	959	1 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		925 379	769 185

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		422 576 101	422 637 541
Pantstillelse	21	420 440 000	420 440 000
Garantiansvar	22	78 839	148 684

Oslo, 24.04.2024

Styret i Pelton Borettslag

Knut Blikeng

Saman Khan

Olav Norem

Victoria Tendeland

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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 andelseiernes side inntektføres 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	5 111 948
Kapitalkostnader IN lån II	1 821 896
Garasjeleie	249 800
Eiendomsskatt	190 980
MC-plass	9 600
Kapitalkostnader IN-lån	7 484 663
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	244 736
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-15 483
Overført til kapitalkostnader	-9 535 812
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 562 328

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	843
SUM ANDRE INNTEKTER	843

NOTE: 4

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 911, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-82 144
Tilleggstjenester, OBOS	-24 985
SUM KONSULENTHONORAR	-107 129

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 150
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 763
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 848
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-236 014
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-305 964
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-3 261
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 484

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-191 091
Vann- og avløpsavgift	-885 171
Renovasjonsavgift	-317 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 394 096

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 139
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 964
Vakthold	-45 646
Renhold ved firmaer	-188 700
Andre fremmede tjenester	-40 360
Trykksaker	-378
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 911
Andre kontorkostnader	-52
Telefon, annet	-490
Porto	-140
Kontingenter	-72 900
Bank- og kortgebyr	-3 946
Velferdskostnader	-3 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-378 015

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 496
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 032
Renter Danske Bank	59
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINTEKTER	23 599

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-7 729 399
Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-117 189
Renter på leverandørgjeld	-3 391
SUM FINANSKOSTNADER	-7 849 979

NOTE: 13

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: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat	
Tilgang 2021	208 594
Avskrevet tidligere	-83 438
Avskrevet i år	-41 719
	83 437
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	83 437

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 719
--------------------------------	----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	2 914
Forskuddsbetalte kostnader	65 466
Utlegg skadesaker	78 750
Avregningskonto IN	33 780
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	180 910

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	39 211 865
Egenkapital fra IN tidligere år	103 916 428
Egenkapital fra IN 2023	8 425 901
Reduksjon EK fra IN	-22 123 200

SUM ANNEN EGENKAPITAL	129 430 994
------------------------------	--------------------

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. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-252 264 000	
Nedbetalt tidligere, IN	80 119 632	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	255	
Nedbetalt i år, IN	8 298 291	
		-163 845 822

Danske Bank

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-42 044 000	
Nedbetalt tidligere, IN	23 796 796	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 066 089	
Nedbetalt i år, IN	127 610	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 689 224	
		-1 364 281

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-165 210 103
------------------------------------	---------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/11-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	
2012		200
4014		550
1003		700
3016		850

4022	950
3017, 4002	1 000
6007	1 050
6011, 6014	1 150
4006	1 200
2009, 6002	1 250
2002, 2006, 2007, 3002, 3003, 3011	1 300
4003, 4016	1 350
2018, 2019, 3008, 3009, 3010, 4004	1 400
5011, 6006	1 400
2003, 3022, 4008, 4009	1 450
3019, 4007, 4021, 5002, 5003	1 500
1002, 3021, 3023, 5004, 6003, 8002	1 550
3013, 4023, 5008, 5009, 5023, 6004	1 600
6019, 6022	1 600
4013, 5007, 5021, 7015	1 650
3014, 5022, 6008	1 700
2011, 5010, 5017, 7014	1 750
2014, 3020, 5013, 7008, 7016	1 850
2015	1 950
5006, 5020	2 150
4017, 5001, 6020, 7007	2 200
2016, 6016	2 250
6017, 7013	2 300
4018	2 450
6015	2 500
7005	2 600
7002, 7004	2 650
7011	2 700
2001	2 750
4012, 7006	2 800
1004, 8001	2 850
3015, 4015	3 150
2004	3 250
3005, 4010	3 350
4005	3 450
6010	3 500
5018, 7003	3 550
7003, 7010	3 600
6018, 8003	3 650
7001	3 750

NOTE: 18

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 2014	-126 132 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-126 132 000

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-202 625
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-202 625

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 117 795
SUM INNTEKTER	-1 117 795

KOSTNADER

Fjernvarme	1 116 836
	1 116 836

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

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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 132 000
Pantelån	165 210 103
Påløpte avdrag	124 027
Beregnete IN-forpliktelser	90 219 129
TOTALT	381 685 259

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

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

NOTE: 22**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 78.839

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

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](mailto: 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

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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 743 480	1 592 961	1 743 000	1 743 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 743 480	1 592 961	1 743 000	1 743 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-8 656	-8 213	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-48 230	-46 375	-48 000	-51 500
Konsulenthonorar	6	-688	-3 300	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-718 291	-517 725	-500 000	-600 000
Kostnader sameie	13	-171 491	-228 624	-240 000	-250 000
Energi/fyring	8	-437 131	-725 292	-720 000	-510 000
Andre driftskostnader	9	-94 507	-93 214	-210 000	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 490 404	-1 634 153	-1 741 910	-1 635 910
DRIFTSRESULTAT		253 076	-41 192	1 090	107 090
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	44 733	18 917	0	0
Finanskostnader	11	-231	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 502	18 917	0	0
ÅRSRESULTAT		297 577	-22 275	1 090	107 090
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		297 577	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-22 275		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	114 289	0
SUM ANLEGGSMIDLER		114 289	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 119	482
Energiavregning	12	28 858	210 035
Driftskonto OBOS-banken		442 436	152 114
Sparekonto OBOS-banken		239	233
SUM OMLØPSMIDLER		472 652	362 864
SUM EIENDELER		586 941	362 864
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		503 976	206 398
SUM EGENKAPITAL		503 976	206 398
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 450	0
Leverandørgjeld		59 515	156 466
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 965	156 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 941	362 864
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	318 582	0

Oslo, 24.04.2024
Styret i Hjulet Eierseksjonssameie

Trond H Kristensen Storli

Knut Blikeng

Victoria Tendeland

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 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

Selskapsnummer: 676 Selskapsnavn: Pelton Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Morten Wiker Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Nisja og Knut Blikeng er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bytte av bredbåndsleverandør

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Styret instrueres om å kontakte OBOS Opennet omgående, og senest innen 15.06.24, for å iverksette prosess med å bestille overgang til deres løsning, inkludert etablering av fiberledning helt inn til den enkelte boenhet. Dersom månedlig kostnad for Obos Opennet vil bli mer enn 10% dyrere enn dagens løsning med Telia, skal styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling senest den 15.08.24 for å stemme på hvorvidt overgangen fremdeles skal gjennomføres. Styret melder løpende progresjon på prosessen til beboere gjennom Vibbo med minimum én oppdatering per måned. Dette vedtaket erstatter vedtak fra sist år der styret skal innhente tilbud fra flere leverandører m.v.
- ☐ Styret bes om å intensivere arbeidet med å utrede bredbåndsløsning basert på fibernett. Alle aktuelle leverandører kontaktes, herunder OBOS Opennett.

Sak 7 Endring av vedtekter i forbindelse med støy

" Støy i tidsrommet 06-23 uten hensiktsmessig formål, som varer i lengre tid og som har et omfang som kan betegnes som trakassering av andre beboere er forbudt. " legges inn i vedtektene

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (kun 2 skal velges)

- ☐ Odd Nisja
- ☐ Per Loua

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Nicolai Stubberud

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Knut Blikeng

Sak 10 Valg av valgkomite

Godkjent

- ☐ 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.