



Årsmøte 2022

4938 Pershagen Borettslag

Til andelseierne i Pershagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 28. mars 2022 kl. 18.00 i Thon Hotel Elgstua.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pershagen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Pershagen Borettslag
avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 18.00 på Thon Hotel Elgstua.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORLSAG

- A) Overflatebehandling av fasader, rekkverk, le- og skillevegger.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Elverum, 02.02.2022
Styret i Pershagen Borettslag

Stein Tore Egeberg

Bjørnar Moen

Anne Grete Talåsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Tore Egeberg	Amalie Skramsvei 48
Styremedlem	Bjørnar Moen	Amalie Skramsvei 3
Styremedlem	Anne Grete Talåsen	Amalie Skrams Veg 49
Varamedlem	Lene Skaug	Amalie Skrams Veg 10
Varamedlem	Helene Skybak	Amalie Skrams Veg 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Stein Tore Egeberg Amalie Skramsvei 48

Varadelegert

Valgkomiteen

Ingvild Aksland

Amalie Skrams Veg 30

Lise Berget

Amalie Skrams Veg 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Persshagen Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Persshagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954156621, og ligger i ELVERUM kommune.

Gårds- og bruksnummer:

28 645

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.

Persshagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 315 902.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 143 136.

Resultat

Årets resultat på kr 805 890 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 714 132 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til ordinært vedlikehold i borettslaget.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettert med en forventet økning på 5%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 350 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pershagen Borettslag.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med en forventet økning på 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pershagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pershagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 24. februar 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

PERSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 156 621, KUNDENR. 4938

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		676 616	821 903	676 617	714 132
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		805 890	570 873	774 200	768 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-768 375	-716 159	-765 000	-792 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		37 515	-145 286	9 200	-23 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		714 132	676 616	685 817	690 932

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	748 278	1 037 042
Kortsiktig gjeld	-34 146	-360 426
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	714 132	676 616

PERSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 156 621, KUNDENR. 4938

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 315 902	3 130 126	3 316 000	3 317 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 315 902	3 130 126	3 316 000	3 317 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 243	-7 940	-15 500	-17 000
Styrehonorar	4	-115 200	-78 610	-111 000	-115 200
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 800	-6 000	-6 200
Forretningsførerhonorar		-140 765	-137 335	-144 000	-144 000
Konsulenthonorar	6	-108 646	-29 183	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	7	-33 717	-124 277	-100 000	-100 000
Forsikringer		-334 337	-320 666	-340 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-800 324	-791 069	-828 500	-840 000
Energi/fyring		-79 657	-66 284	-70 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 790	-326 983	-330 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-154 657	-194 450	-200 000	-188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 143 136	-2 093 398	-2 165 800	-2 216 200
DRIFTSRESULTAT		1 172 766	1 036 728	1 150 200	1 100 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	225	1 608	0	0
Finanskostnader	11	-367 101	-467 463	-376 000	-332 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-366 876	-465 855	-376 000	-332 000
ÅRSRESULTAT		805 890	570 873	774 200	768 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		805 890	570 873		

PERSHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 156 621, KUNDENR. 4938

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 729 723	17 729 723
Tomt		703 126	703 126
Andre varige driftsmidler	13	16 669	16 669
Aksjer og andeler	14	27 000	27 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 476 518	18 476 518
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		106 687	420 035
Driftskonto OBOS-banken		552 568	228 210
Sparekonto OBOS-banken		89 023	388 798
SUM OMLØPSMIDLER		748 278	1 037 042
SUM EIENDELER		19 224 796	19 513 560

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Udekket tap	15	-6 943 424	-7 749 314
SUM EGENKAPITAL		-6 938 024	-7 743 914

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 458 674	21 227 049
Borettsinnskudd	17	5 670 000	5 670 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 128 674	26 897 049

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		24 655	353 321
Annen kortsiktig gjeld	18	9 491	7 104
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 146	360 426

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 224 796	19 513 560
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	31 010 000	31 010 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 21.02.2022
Styret i Pershagen Borettslag

Stein Tore Egeberg /s/

Bjørnar Moen /s/

Anne Grete Talåsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 957 472
Kabel-tv	330 480
Garasje	24 000
Motorvarmer	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 316 752

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Motorvarmer	-850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 315 902

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 243
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 243

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 2020/2021, og er på kr 115 200.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 375
OBOS Prosjekt AS	-38 984
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 288
SUM KONSULENTHONORAR	-108 646

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 337
Drift/vedlikehold VVS	-8 740
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-33 717

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-297 524
Vann- og avløpsavgift	-251 428
Feieavgift	-34 020
Renovasjonsavgift	-217 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-800 324

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 864
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 115
Verktøy og redskaper	-6 464
Driftsmateriell	-2 293
Vaktmestertjenester	-11 728
Snørydding	-32 953
Gressklipping	-56 863
Trykksaker	-2 145
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-694
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 168
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 826
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-1 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 657

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	225
SUM FINANSINNTEKTER	225

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-367 101
SUM FINANSKOSTNADER	-367 101

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	17 729 723
SUM BYGNINGER	17 729 723

Tomten ble kjøpt i 1982.

Gnr.28/bnr.645

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	16 669	
		16 669
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 669

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 54 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 27 000

Andelsselskapets navn: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 865 000.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-12 487 740
Nedbetalt tidligere	-8 739 309
Nedbetalt i år	768 375
	-20 458 674
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 458 674

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-5 670 000
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD	-5 670 000
---------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-9 491
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 491
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 670 000
Pantelån	20 458 674
TOTALT	26 128 674

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 729 723
Tomt	703 126
Garasjer	166 696
TOTALT	18 599 545

4. INNKOMNE FORLSAG

A) Overflatebehandling av fasader, rekkverk, le- og skillevegger.

Borettslaget har engasjert OBOS Prosjekt AS til å innhente pristilbud på overflatebehandling av fasader, le- og skillevegger.

PROSJEKTETS OMFANG

Royalimpregnert kledning:

All Royalimpregnert kledning er i dag soppbefengt (svertesopp) og misfarget. Misfargingen skyldes dels en reaksjon mellom spiker og kledning og dels pga. væraldring. Alle overflater rengjøres grundig og påføres sopp og algedrepende middel.

Norsk Treteknisk Institutt har vært på befaring og utarbeidet en rapport. De anbefaler pga. misfargingen og risiko for nye angrep av svertesopp at all royalimpregnert kledning behandles med mørk (Setersvart) royalolje tilsatt fungicider mot svertesopp. Iht leverandørens anvisninger skal det påføres kun ett strøk med royalolje.

Vinduer, bod- og terrassedører:

Vinduer og dører rengjøres grundig før ny overflatebehandling. Vinduer og dører males med 2 strøk (malt i lukket posisjon) med dør og vindusmaling av anerkjent merke med lang vedlikeholdsintervall.

Totale kostnader blir kr 3 250 000.

FINANSIERING/ENDRING AV FELLESKOSTNADER

Det tas opp et nytt lån på kr 3 250 000 som annuitet, og med løpetid 10 år. Dette medfører en økning i felleskostnader på kr 598,- pr. måned pr leilighet. Ved beregning av økning felleskostnader er lagt til grunn en lånerente på 3%. (Dagens lånerente er 2,15%.)

FORSLAG TIL VEDTAK

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på kr 3 250 000 finansiert med låneopptak med prioritet foran borettsinnskudd.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Kari Nordli Engebretsen Amalie Skrams Veg 25

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørnar Moen Amalie Skrams Veg 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Grete Talåsen Amalie Skrams Veg 49

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Jonny Johansen Amalie Skrams Veg 42

2. Lene Skaug Amalie Skrams Veg 10

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kari Nordli Engebretsen Amalie Skrams Veg 25

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørnar Moen Amalie Skrams Veg 3

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Marita Østhagen Amalie Skrams Veg 33

Ann Ida Lindberg Amalie Skrams Veg 11

I valgkomiteen for Persshagen Borettslag

Ingvild Aksland /s/

Lise Berget /s/

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560534. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Asfaltering i borettslaget	
2013 - 2014	Rehabilitering av fasader	
2010 - 2010	Rehabilitering av tak trinn 2.	
2010 - 2011	Oppgradering av garasjene.	
2010 - 2011	Utskift. slitte dører/verandadør/vinduer	
2007 - 2007	Oppgradering av lekeplassene.	
2005 - 2005	Skiftet tak og utv. maling byggetrinn 1.	
2005 - 2006	Maling av byggetrinn 2.	
2000 - 2000	Utvidelse av balkonger byggetrinn 1.	
1995 - 1995	Pergogulv i stuer byggetrinn 1.	
1995 - 1995	Motering av avrenningskummer.	
1995 - 1996	Rep. av fasader + utv. malerarbeider.	

4938 Pershagen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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