



# Årsmøte 2022

0676 Pelton Borettslag

## Til andelseierne i Pelton Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 25.april 2022 kl. 18.00 i Fyrhuset, Kværnerbyen.**

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 Pelton 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 Pelton Borettslag  
avholdes mandag 25.april 2022 kl. 18.00 i Fyrhuset, Kværnerbyen.

---

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 FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
  - B) Pusse opp inngangsparti
  - C) Smarthusteknologi
  - D) Nøkkelfri adkomst
- Innkomne forslag er tatt inn bak i heftet.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.3.2022  
Styret i Pelton Borettslag

Ernst Arne Larsen   June Terese Ytrebø   Simen Hagen Bredvold

John Ramstad Folland   Mette Storm-Johannsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
Nestleder	June Terese Ytrebø	Freserveien 12
Styremedlem	Simen Hagen Bredvold	Smeltedigelen 6
Styremedlem	John Ramstad Folland	Freserveien 12
Styremedlem	Mette Storm-Johannsen	Smeltedigelen 6
Varamedlem	Katrine Finne	Smeltedigelen 4
Varamedlem	Thomas André Holen	Freserveien 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
Varadelegert	June Terese Ytrebø	Freserveien 12

### Valgkomiteen

Hamed Motallebi	Smeltedigelen 6
Kristin Ruud	Freserveien 6
Aida Visic-Krilic	Turbinveien 11

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Pelton Borettslag

Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.

Pelton Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913 042 506, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smeltedigelen 4  
 Smeltedigelen 6  
 Freserveien 2  
 Freserveien 4  
 Freserveien 6  
 Freserveien 8  
 Freserveien 10  
 Freserveien 12

Gårds- og bruksnummer:

236      230

Første innflytting startet 12.mai 2014, og ble avsluttet 29.september 2014.

Tomten, kjøpt i 2014 er på 3877,3 m<sup>2</sup>.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt ni styremøter siden siste generalforsamling som ble avholdt digitalt fra 22. april til 27. april.

Det ble dessuten avholdt en ekstraordinær generalforsamling 24. juni 2021 for å beslutte å bytte bank for å oppnå NIBOR 3M-tilknyttet rente på borettslagenes to lån, samt å endre vedtektene slik at styret heretter kan beslutte hvem som er lagets forretningsfører. Lempinger i koronatiltakene gjorde at denne ekstraordinære generalforsamlingen kunne gjennomføres som ordinært fysisk møte.

Styret har i perioden bestått av: Ernst Larsen, leder, June Terese Ytrebø, nestleder, John Ramstad, Mette Storm-Johannsen og Simen Hagen Bredvold. Thomas Adriansen Holen og Kathrine Finne har vært varamedlemmer.

Saker fra forrige generalforsamling er fulgt opp:

- Egenandelen på forsikringen til borettslaget er satt ned fra 10.000 kroner til 6.000 kroner, uten at styret har registrert at det har ført til økt bruk av forsikringen.

Videre følges vedtak fra generalforsamlingen i 2020 om å reklamere på ventilasjonsanlegget opp jevnlig. Det har vært flere møter med advokat, bygningskonsulent, OBOS og GK Inneklima, uten at det foreløpig er konkludert med hensyn til hvor ansvaret for å gjennomgå hele anlegget på nytt ligger.

Det har vært gjort én stor investering i år, nytt apparat på lekeplassen som erstatning for sandkassen og en ny huske. Dette arbeidet kom på 208.594 kroner. Siden smittesituasjonen tillot det ble det også avholdt sommerfest i bakgården/åpning av ny lekeplass som var godt besøkt. Cateringen til dette arrangementet kom på 23.050 kroner + vel 2.000 kroner i kostnader til drikke mv.

Vi har i løpet av styreperioden byttet renholdsfirma fra Vaktmester Andersen til Renhold Senter AS. Vaktmester Andersen fortsetter som borettslagets leverandør av vaktmestertjenester.

Vi har inngått avtale med Parqio om digital åpning av garasjeporten. Dette muliggjør i fremtiden fremleie av parkeringsplasser og plassering av bildelingsbiler i garasjen uten at vi trenger å gi fra oss nøkler. Det forenkler også innslepp av f.eks. håndverkere i garasjeanlegget.

Styret valgte å fortsette med OBOS som forretningsfører siden vi fikk aksept fra OBOS til å inngå IN-lån med NIBOR 3M-rente.

Styret har fortløpende fulgt med el-utgiftene til hurtiglading i garasjeanlegget og har to ganger satt opp prisen for å unngå underskudd på anlegget. Opprinnelig pris var 1,5 kr per kWh, den er nå økt til 3 kr per kWh for å dekke borettslagets el-kostnader. I styremøtet 31. januar 2022 ble det besluttet å øke husleien med 5 prosent på grunn av økte kostnader i form av strøm og oppvarming i fellesområdene og økt forsikringspremie. Styret vurderer fortløpende husleien om kostnadene øker ytterligere eller blir redusert.

Styret takker andelseiere og beboerne for et godt samarbeid i året som har gått.

## 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.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 220 171.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 769 435.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i bl.a. kostnader i forbindelse med refinansiering av lån.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 5 009 910 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 960 296 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 049 614.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 681 853 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 690 000 til generelt vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 96 028. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pelton Borettslag.

### **Lån**

Et lån, topplånet (10 % av kjøpesummen), som løper frem til 30.10.2024. Lånet er i Danske Bank, og renten er 3 måneders Nibor-rente, med et påslag på 0,6 %. På dette lånet betales det avdrag.

Et lån, grunnlånet (60 % av kjøpesummen), som løper frem til 2054. Lånet er i Danske Bank, og renten er 3 måneders Nibor-rente, med et påslag på 0,6 %. Lånet er avdragsfritt frem til november 2024.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022. 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 en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.4.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

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. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Til generalforsamlingen i Pelton Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Pelton Borettslags årsregnskap 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>.

Oslo, 24. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 549 786</b>	<b>1 883 066</b>	<b>1 549 786</b>	<b>1 681 853</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 009 910	6 447 828	1 686 300	1 794 100
Tilbakeføring av avskrivning	13	41 719	0	0	42 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-208 594	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 686 210	-1 857 216	-1 822 000	-1 845 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordning	15	-2 960 296	-4 839 735	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-64 463	-84 156	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>132 066</b>	<b>-333 279</b>	<b>-135 700</b>	<b>-8 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 681 853</b>	<b>1 549 787</b>	<b>1 414 086</b>	<b>1 672 953</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 023 983	1 593 349		
Kortsiktig gjeld		-342 130	-43 562		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 681 853</b>	<b>1 549 787</b>		

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 242 872	5 415 008	4 499 340	4 319 724
Innkrevde felleskostnader	2	4 914 744	4 734 488	4 678 660	5 028 276
Ladepunkt		62 555	40 753	30 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 220 171</b>	<b>10 190 249</b>	<b>9 208 000</b>	<b>9 398 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-28 200	-15 150	-28 200	-28 200
Styrehonorar	4	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-41 719	0	0	-42 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 170	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-170 910	-166 745	-171 000	-174 000
Konsulenthonorar	6	-300 540	-68 037	-148 000	-72 000
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	7	-701 254	-1 295 610	-720 000	-690 000
Forsikringer		-272 008	-267 265	-280 000	-368 000
Kommunale avgifter	8	-1 010 753	-961 092	-972 000	-1 047 200
Kostnader sameie	20	-1 302 122	-1 438 484	-1 400 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-591 462	-596 525	-612 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-115 718	-38 509	-60 000	-180 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 769 435</b>	<b>-5 031 586</b>	<b>-4 625 700</b>	<b>-5 135 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 450 736</b>	<b>5 158 663</b>	<b>4 582 300</b>	<b>4 262 100</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 960 296	4 839 735	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 411 032</b>	<b>9 998 398</b>	<b>4 582 300</b>	<b>4 262 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 943	7 277	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-2 403 064	-3 557 847	-2 899 000	-2 471 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 401 121</b>	<b>-3 550 570</b>	<b>-2 896 000</b>	<b>-2 468 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 009 910</b>	<b>6 447 828</b>	<b>1 686 300</b>	<b>1 794 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 009 910	6 447 828		

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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	370 807 000	370 807 000
Tomt		49 633 000	49 633 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	217 300	152 837
Andre varige driftsmidler	13	166 875	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>420 824 175</b>	<b>420 592 837</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	14	358 569	10 672
Energiavregning	18	144 369	0
Driftskonto OBOS-banken		805 423	551 103
Sparekonto OBOS-banken		701 944	1 031 574
Innestående i andre banker		13 678	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 023 983</b>	<b>1 593 349</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>422 848 158</b>	<b>422 186 186</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 135 * 5000		675 000	675 000
Annen egenkapital	15	108 748 009	103 738 098
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>109 423 009</b>	<b>104 413 098</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	186 951 019	191 597 525
Borettsinnskudd	17	126 132 000	126 132 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>313 083 019</b>	<b>317 729 525</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		102 601	32 362
Påløpte renter		239 529	11 200
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>342 130</b>	<b>43 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>422 848 158</b>	<b>422 186 186</b>
Pantstillelse	19	420 440 000	420 440 000
Garantiansvar	20	270 206	364 405

Oslo, 10.3.2022

Styret i Pelton Borettslag

Ernst Arne Larsen /s/

Simen Hagen Bredvold /s/

John Ramstad Folland /s/

Mette Storm-Johannsen /s/

June Terese Ytrebø /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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	4 422 300
Kapitalkost. lån 2	1 916 681
Garasje	249 600
Kostnad refinansiering	106 879
Eiendomsskatt	73 692
Kostnad refinansiering	53 873
MC-plass	8 400
Kapitalkostnader på IN-lån	2 484 092
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-162 257
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 356
Overført til kapitalkostnader	-4 242 872
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 914 744</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 758, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-90 134
Tilleggstjenester, OBOS	-50 096
Bankadvisor AS	-160 310
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-300 540</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 150
Drift/vedlikehold VVS	-30 633
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 141
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-237 575
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-270 624
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-701 254</b>

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

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

Eiendomsskatt	-73 756
Vann- og avløpsavgift	-673 919
Renovasjonsavgift	-263 078
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 010 753</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 250
Renhold ved firmaer	-49 625
Andre tjenester	-9 960
Trykksaker	-2 307
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 758
Andre kontorkostnader	-3 555
Telefon, annet	-333
Porto	-4 562
Bank- og kortgebyr	-5 047
Velferdskostnader	-26 320
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-115 718</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 943
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 943</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 295 027
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-48 419
Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-1 026 608
Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-33 010
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 403 064</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2014	370 807 000
--------------------------	-------------

<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>370 807 000</b>
----------------------	--------------------

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

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat

Tilgang 2021

208 594

Avskrevet i år

-41 719

166 875

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>166 875</b>
--------------------------------	----------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-41 719</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer

576

Avregningskonto

39 774

Forskuddsbetalte kostnader

51 029

Bankprosjektet

267 190

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>358 569</b>
---	----------------

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

31 194 548

Egenkapital fra IN tidligere år

91 307 211

Egenkapital fra IN 2021

2 960 296

Reduksjon EK fra IN

-16 714 046

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>108 748 009</b>
------------------------------	--------------------

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank lån 1 (refinansiert fra Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,36 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-252 264 000	
Nedbetalt tidligere, IN	67 792 624	
Nedbetalt i år IN	2 896 395	
		-181 574 981

Danske Bank lån 2 (refinansiert fra Handelsbanken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,36 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2014	-42 044 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	11 403 209	
Nedbetalt tidligere, IN	23 514 642	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 686 010	
Nedbetalt i år IN	64 101	
		-5 376 038

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-186 951 019</b>
------------------------------------	--	---------------------

**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 vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise 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 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2024	Første avdrag er 30/11-2024
2012		600
4014		1 200
3016		1 600
4022		1 800
6007		2 000
4002		2 200
1003		2 250
4006		2 300
2009		2 400
2002, 2006, 2007		2 450

3002, 3003, 3011	2 500
4003	2 600
2019, 4004, 5011	2 650
3010	2 700
2018, 3008, 3009	2 750
2003, 3007, 3022, 4008, 4009	2 800
3019, 4007, 4021	2 850
4016	2 900
3017, 5002, 5003, 8002	2 950
1002, 3021, 3023, 5004, 6002, 6003	3 000
4023, 6004, 6011, 6019, 6022	3 050
3013, 5008, 5009, 5023	3 150
4013, 5007, 5021, 7015	3 200
3014, 5022, 6008	3 250
2011, 5010	3 350
7014	3 400
5017	3 550
2014, 3020, 5013, 6014, 7008, 7016	3 600
2015	3 800
3001	4 000
5006, 5020	4 150
4017, 7007	4 200
2016, 5001, 6006, 6020	4 300
6016	4 350
7013	4 400
6017	4 500
4018	4 700
6015	4 800
7005	5 000
1001	5 100
7002, 7004	5 150
7011	5 250
2001	5 300
4012, 7006	5 450
1004, 8001	5 550
3015, 4015	6 100
2004	6 250
4010	6 500
3005	6 550
3018	6 600
4005	6 650
5018	6 850
7003, 7010	6 900
6018	7 000
6005, 8003	7 050
7001	7 250

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014	-126 132 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-126 132 000</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-765 504
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-765 504</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	829 296
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>829 296</b>

Uoppgjorte avregninger	80 577
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>144 369</b>

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: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	126 132 000
Pantelån	186 951 019
Beregnete IN-forpliktelser	84 418 256
<b>TOTALT</b>	<b>397 501 275</b>

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

Bygninger	370 807 000
Tomt	49 633 000
<b>TOTALT</b>	<b>420 440 000</b>

**NOTE: 20****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 270 206.

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 sameiets regnskap.

## INNKOMNE FORSLAG

### SAK A: Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Forslag fra Obos:

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### **Forslag:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

#### **VEDTAK:**

### SAK B: Pusse opp inngangsparti

Forslag fra Hans Jakob Larsen

Hei, her et forslag til ordinær general forsamling den 25/4-22:

Sparkle hull i puss på vegger hovedsakelig inngangs parti. Begrenset til en etasje opp og ned derifra. Flekk/spray lakkere disse områder. Kanskje utføre jobben etter en dugnad med vask av disse vegger.

Saksopplysninger: Det er en del slitasje i inngangspartier. Etter sju års bruk er det trolig på tide å få håndverkere til å sparkle og male gangene på nytt.

#### **Styrets innstilling:**

Styret sjekker status og innhenter tilbud på sparkling og maling i inngangspartiene til Pelton borettslag. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å finansiere dette med egenkapital.

#### **VEDTAK:**

**SAK C: Smarthusteknologi**

Forslag fra Hamed Motallebi:

Jeg har forslag til GF ifbm. etablere smarthus i borettslaget.

Vi vet at dagene bli moderne og menneske har vennet seg til teknologi og modernisering av ting og tang som mulig og i denne sammenheng en viktig ting er smart hus. Fra neste versjon av bygge standard etter TEK17 smarthus blir det et krav å nå vi må gå på samme vei selv om vårt borettslag har ikke bygd på den måten. Så jeg ber styret til å undersøke hvordan og på hvilken grad kan vi innføre smarthus i både fellesområde og hver enkelt leilighet. F.eks. vi kunne ha alle inngangsdørene styres med app og digital nøkkel, ladeboksene kunne styres med app for å starte/stoppe lading, varsling systemet for heiser, fjernstyring av leilighet dørene med app og samme type lås og etc. Dermed ønsker jeg dette temaet på GF til å diskutere med andelseierne.

Saksopplysninger: Andelseierne står fritt til å innføre smarthusteknologi i egne boenheter. Styrets oppgave er å finne økonomisk forsvarlige oppgraderinger i fellesområder som øker bokomfort eller sparer utgifter. Vi har blant annet nylig byttet all belysning i trapper og oppganger til led-lys. En betydelig investering, som med dagens energipriser trolig vil dekkes inn i løpet av 5-10 år. Styret har også bedt om tilbud på en utredning av et varmevekslingsanlegg som kan gi oss billigere energi enn det vi får via Fortums fjernvarme.

**Styrets innstilling:**

Styret utreder innføring av smarthusteknologi i borettslagets fellesområder og sjekker også med Mer, leverandøren av elbilladere, hvilke muligheter det er til å få oppgradert disse slik at brukerne får styrt når lading skal starte og stoppe.

Tiltak som overskrider styrets fullmakt til å disponere borettslagets midler, legges frem for ny generalforsamling.

**VEDTAK:**

**SAK D: Nøkkelfri adkomst**

Forslag fra: Christian Nyrud, Freserveien 12

Forslag om installering av nøkkelfri adkomst til inngangsdører, sykkelbod, inngang fra garasjeanlegg og til bodområde.

I dag er det enkel, nøkkelfri adkomst til deler av bygningsmassen gjennom bruk av hhv kodepanel på hovedinngangsdør og Parqios app/telefonnummer.

Løsningen for garasjeporten fungerer ypperlig, og kodelås på hovedinngang gjør at beboere kommer seg kurant inn disse ved bruk av enten telefon eller kode.

Det foreslås med dette at det installeres løsning der samtlige dører låst med systemnøkkel også kan åpnes ved bruk av app.

Fordeler med en slik løsning:

- Enklere adkomst for beboere ved at mobil kan benyttes til adkomst på alle dører.
- Sikker administrasjon ved at styret kan delegerere administrere tilgang til brukere.
- Ledd i veien til nøkkelfri løsning i bygget der vi kan velge å slippe bruk av systemnøkler (og kostnadene det kan innebære ved bytte av sylindre dersom mange nøkler ender opp på avveie mv.)
- Erstatte potensielt kodelås på hoveddør, en relativt sett lite sikker løsning der "hvem som helst" kan få tilgang til koden og benytte den uten videre kontroll og seremoni.

Forslag: Styret innhenter tilbud og vurderer mulige løsninger for adgangsstyring slik beskrevet, og bestiller fra foretrukket leverandør med mindre kostnaden vurderes av styret som urimelig høy.

(Eksempel på leverandør av løsning: <https://sogd.no/rbnokkelapp/> )

**Styrets innstilling:** Styret innhenter tilbud og vurderer mulige løsninger for adgangsstyring som beskrevet i forslaget.

**VEDTAK:**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****Som styreleder (ikke på valg):**

Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
-------------------	---------------

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Mette Storm-Johannsen	Smeltingdigen 6
-----------------------	-----------------

Knut Blikeng	Freserveien 12
--------------	----------------

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

June Terese Ytrebø	Freserveien 12
--------------------	----------------

Simen Hagen Bredvoll	Smeltingdigen 6
----------------------	-----------------

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Katrine Finne	Smeltingdigen 4
---------------	-----------------

Ole Søby	Freserveien 6
----------	---------------

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

Ernst Arne Larsen	Freserveien 6
-------------------	---------------

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

Mette Storm-Johannsen	Smeltingdigen 6
-----------------------	-----------------

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hamed Motallebi	Smeltingdigen 6
-----------------	-----------------

Kristin Ruud	Freserveien 6
--------------	---------------

I valgkomiteen for Pelton Borettslag  
Oslo, 10.mars 2022  
Hamed Motallebi  
Kristin Ruud



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 543 728	1 542 528	1 543 000	1 593 000
Andre inntekter	3	2 563	1 228	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 546 291</b>	<b>1 543 756</b>	<b>1 543 000</b>	<b>1 593 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 010	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 295	-6 344	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-45 245	-44 140	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-966	-2 520	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-394 019	-467 444	-390 000	-360 000
Forsikringer		-21 492	0	-17 000	-22 000
Bruksrett utomhusarealer		-228 624	-279 939	-390 000	-200 000
Energi/fyring	9	-541 047	-296 862	-300 000	-540 000
Andre driftskostnader	10	-228 194	-325 322	-330 000	-210 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 478 292</b>	<b>-1 433 580</b>	<b>-1 493 410</b>	<b>-1 399 410</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>67 999</b>	<b>110 175</b>	<b>49 590</b>	<b>193 590</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	176	198	0	0
Finanskostnader	12	-338	-6 312	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162</b>	<b>-6 114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>67 836</b>	<b>104 061</b>	<b>49 590</b>	<b>193 590</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 836	104 061		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 281	0
Andre kortsiktige fordringer		0	206 937
Energiavregning	13	210 270	0
Driftskonto OBOS-banken		201 294	212 182
Sparekonto OBOS-banken		100 177	125 197
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>513 022</b>	<b>544 316</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>513 022</b>	<b>544 316</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		228 674	160 837
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>228 674</b>	<b>160 837</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		284 349	97 019
Energiavregning		0	286 460
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>284 349</b>	<b>383 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>513 022</b>	<b>544 316</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.4.2022  
Styret i Hjulet Eierseksjonssameie

Ernst Arne Larsen /s/

Terje Arnesen /s/

June Terese Ytrebø /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. Enda mer informasjon om den daglige driften finner du på [www.pelton.no](http://www.pelton.no)

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste gjennom Vaktmester Andersen AS

### **Parkering**

Andelseiere med parkering fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilken plass følger av vedlegg til vedtektene. Det er syv parkeringsplasser som ikke er knyttet opp mot leilighetene. Disse kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter.

I tillegg til parkeringsplasser for bil finnes det fire MC-plasser. Disse plassene kan omsettes internt i borettslaget. Plassene er omtalt i borettslagets vedtekter.

### **Elbilplasser**

Infrastruktur for elbil-lading er nå tilgjengelig på alle parkeringsplasser i garasjen.

Pelton Borettslag har inngått avtale med *Mer (tidligere Grønn Kontakt)* for leveranse av ladeanlegg i garasjen. Dette sikrer deg mulighet til å bestille ladepunkt for ladbare biler. Med Flexilader fra *Mer* får du tilgang til et ladeanlegg som er enkelt i bruk og som sikrer betydelig raskere lading sammenliknet med vanlig stikkontakt. Prisen per lader er kr 21.990,-.

### **Nøkler/skilt**

Ekstranøkler kan bestilles hos styret på e-post. Ved bestilling oppgis leilighetsnummer (f.eks. A9012), nøkkelnummer, antall nøkler som ønskes samt adresse de skal sendes til. Nøklerne sendes fra leverandørene i postoppkrav.

### **Oppvarming og varmtvann**

Boligene varmes opp med fjernvarme og det er Hjulet Eierseksjonssameie som har inngått avtale med Hafslund Varme AS om leveranse.

### **Avtale om energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

### **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.

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.

### 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5. 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.

### 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### TV- bredbånd

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradert lekeplass	
2020	Byttet til LED-lamper fellesarealer	
2019	Etablert infrastruktur lading	
2019	Rehabilitering grøntområder/uteområder	

0676 Pelton 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](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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