



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 859 335 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 839 519	5 740 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 839 519</b>	<b>5 740 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		326 042	353 823
Annen driftskostnad		5 391 600	4 251 323
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 717 642</b>	<b>4 605 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>121 877</b>	<b>1 135 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		611	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>611</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		98 352	69 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 352</b>	<b>69 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 741</b>	<b>-69 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 136	1 066 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 101 263	32 101 263
Sum varige driftsmidler		32 101 263	32 101 263
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		106 667	
Sum finansielle anleggsmidler		106 667	0
Sum anleggsmidler		32 207 931	32 101 263
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 250	8 801
Sum fordringer		23 250	8 801
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		84 573	548 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		84 573	548 437
Sum omløpsmidler		107 823	557 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 315 754</b>	<b>32 658 501</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 465 842	15 441 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 465 842</b>	<b>15 441 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 476 042</b>	<b>15 451 905</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 726 416	3 658 441
Øvrig langsiktig gjeld		13 256 700	13 150 564
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 983 116</b>	<b>16 809 005</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 983 116</b>	<b>16 809 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 788	201 824
Leverandørgjeld		487 902	158 788
Skyldige offentlige avgifter		145 905	23 233
Annen kortsiktig gjeld			13 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>856 595</b>	<b>397 590</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 839 712</b>	<b>17 206 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 315 754</b>	<b>32 658 501</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460254

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 859 335 152  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 859 335 152  
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 839 519	5 740 593
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 839 519</b>	<b>5 740 593</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		326 042	353 823
Annen driftskostnad		5 391 600	4 251 323
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 717 642</b>	<b>4 605 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>121 877</b>	<b>1 135 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		611	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>611</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		98 352	69 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 352</b>	<b>69 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 741</b>	<b>-69 278</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 136	1 066 168
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>



Organisasjonsnr: 859 335 152  
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 32 101 263 32 101 263  
Sum varige driftsmidler 32 101 263 32 101 263

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 106 667  
Sum finansielle  
anleggsmidler 106 667 0

Sum anleggsmidler 32 207 931 32 101 263

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 23 250 8 801  
Sum fordringer 23 250 8 801

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 84 573 548 437  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 84 573 548 437

Sum omløpsmidler 107 823 557 237

**SUM EIENDELER** 32 315 754 32 658 501

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 10 200 10 200  
Sum innskutt egenkapital 10 200 10 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	15 465 842	15 441 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 465 842</b>	<b>15 441 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 476 042</b>	<b>15 451 905</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 726 416	3 658 441
Øvrig langsiktig gjeld	13 256 700	13 150 564
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>15 983 116</b>	<b>16 809 005</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 983 116</b>	<b>16 809 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	222 788	201 824
Leverandørgjeld	487 902	158 788
Skyldige offentlige avgifter	145 905	23 233
Annen kortsiktig gjeld		13 746
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>856 595</b>	<b>397 590</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 839 712</b>	<b>17 206 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>32 315 754</b>	<b>32 658 501</b>



Organisasjonsnr: 859 335 152  
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

6152 Pinnelien Hageby Borettslag





## Til andelseierne i Pinnelien Hageby Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, tir 23.05.2023 kl. 1800 på Kronstad hovedgård

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Pinnelien Hageby 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 Pinnelien Hageby Borettslag  
avholdes tir 23.05.2023 kl. 1800 på Kronstad hovedgård.**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret – totalt honorar som foreslås er kr 225 750
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Status etablering av ladepunkt
  - B) Lekeplassen
  - C) Gjesterommet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Bergen, 15.04.2023  
Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby    Arne Agdesteen    Hedda Høyer    Gro Stalheim Iversen    Anja  
Otterstrøm    Christoffer Øvreseth    Werner

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Merete Skjellanger Hilby	Øvre Pinnelien 13
Styremedlem	Arne Agdesteen	Pinnelien 12
Styremedlem	Hedda Høyser	Edvard Griegs Vei 24
Styremedlem	Gro Stalheim Iversen	Jonas Lies Vei 15 A
Styremedlem	Anja Otterstrøm	Jonas Lies Vei 17
Styremedlem	Christoffer Øvreseth Werner	Pinnelien 18
Varamedlem	Johannes Dobson	Pinnelien 14
Varamedlem	Lena Svalastog Garnes	Øvre Pinnelien 8
Varamedlem	Kjell Tellnes	Pinnelien 24

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Merete Skjellanger Hilby

Øvre Pinnelien 13

Varadelegert

#### Valgkomiteen

Britt Grethe Engen  
Sindre Holm  
Ina Kathrine Skeie

Edvard Griegs Vei 26  
Jonas Lies Vei 21 B  
Edvard Griegs Vei 28 A

### 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 Pinnelien Hageby Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter.

Pinnelien Hageby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 859335152, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

162	237	239	240	242
274	275	276	277	279
280	281	282	283	284
285	286	287	289	290
291	292	451	458	468
469	471	472	473	



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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter siste periode og jobbet med oppgaver som:

- Utført en større dreneringsjobb rundt Øvre Pinnelien 4 og 6  
Dette ble mer omfattende enn en kunne forutse før man begynte å grave opp massene langs grunnmuren. Grunnmuren viste seg å være gråsteinsmur uten puss på utsiden, altså kun pusset på innside mot kjeller. Muren måtte pusses. På samme måte var utvendige kjellertrapper bygget, disse måtte rives og bygges på nytt i betong.  
Det viste seg at grunnmuren på byggets vestsida var bygget dels direkte på "fallende" fjellfot med naturlig vannsig direkte mot grunnmur. Sprengning var uaktuelt da det ville gi rystelser mot huset som kunne skade bygget ytterligere. Derfor måtte fjellet skjæres vekk med hjelp av spesialutstyr underkant såle / innvendig kjellergulv. Først når dette var utført kunne entrepenør legge overvannsledning for takvann og dreneringsrør i grunnen langs grunnmur før man kunne legge knottplast og isolering på grunnmur, fylle på med pukksingel og tilbakeføre hagene.

På husets østsida sto vannet langs grunnmuren godt over innvendig kjellergulv. Her måtte det graves en dyp grøft slik at det kunne legges overvann og drensledning til overvannskum i veien

Arbeidet har dessverre medført at en del av de øvrige vedlikeholdsoppgaver som kunne utsettes har blitt satt på vent eller forskjøvet siste år. Styret håper å kunne ta en god del av oppgavene igjen kommende periode.

Den samlede kostnaden for dreneringsarbeidet ble dermed høyere enn opprinnelig forventet. For å håndtere dette, så styret seg nødt til å ta opp kreditt som vil betales ned igjen nå i 2023.

- Søkt BKK om sted å hente til å strøm til elbillading. Borettslaget har i dag ikke nok strøm til å etablere ladepunkter, og er avhengig av å få tilført mer strøm til de nye ladepunktene som planlegges. Det er lang behandlingstid hos BKK og styret venter fremdeles på svar fra dem.
- Styret har satt ned en gruppe som arbeider med sykkelparkering i laget. Gruppen har i samarbeid med styret kartlagt beboernes behov og er nå i gang med å finne steder egnet for å etablere sykkelparkering.
- Det er inngått ny 3 års avtale på fiber og tv med BKK og Altibox.
- Vaktmester er nå hos oss én dag i uken i vinterhalvåret og to dager i uken sommerhalvåret.
- EiendomsService vest har hatt ansvaret for strøing og snømåking i vinter, samt renhold av bosscontainerne.
- Det er gjennomført tre fellesdugnader.
- Tre takreparasjoner der det har vært lekkasje eller fare for dette.
- Skiftet en del klendingsbord og vannbord



- Skiftet røykrør i én skorstein.
- Skiftet vinduer
- Gjennomført befaring av vinduer i laget og sammenstilt resultatene i en tilstandsrapport som omfatter alle vinduer
- Trykkreduksjonsventiler skiftet
- Ellers utført noen periodiske og løpende vedlikeholdsoppgaver som reparasjon av gjerder, dørlåser, dørtelofoner, garasjeporter, hageporter, utskifting batteri røkvarslere i felles oppganger, smøring felles gate- og kjellerdører, rens av takrenner.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettet med kr 1 320 000

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pinnelien Hageby Borettslag.

### **Lån**

Pinnelien Hageby Borettslag har lån i Husbanken og OBOS banken.

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

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra jan 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pinnelien Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pinnelien Hageby Borettslag som viser et overskudd på kr 24.136. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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 avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 17. april 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>159 647</b>	<b>162 027</b>	<b>159 647</b>	<b>-748 772</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 136	1 066 168	692 400	1 391 233
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-932 025	-1 101 252	-1 122 000	-932 000
Kapitalutvidelse tilleggsareal		0	32 704	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-531	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-908 420</b>	<b>-2 380</b>	<b>-429 600</b>	<b>459 233</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>-748 772</b>	<b>159 647</b>	<b>-269 953</b>	<b>-289 539</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		107 823	557 237
Kortsiktig gjeld		-856 595	-397 590
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>-748 772</b>	<b>159 647</b>



**PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 800 193	5 710 813	5 785 000	5 941 000
Andre inntekter	3	39 326	29 780	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 839 519</b>	<b>5 740 593</b>	<b>5 785 000</b>	<b>5 941 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-99 692	-138 823	-85 000	-81 667
Styrehonorar	5	-226 350	-215 000	-215 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-10 924	-10 680	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-161 460	-157 525	-158 000	-169 000
Konsulenthonorar	7	-37 386	-59 842	-30 000	-10 000
Kontingenter		-19 600	-19 600	-19 600	-19 600
Drift og vedlikehold	8	-2 643 807	-1 226 746	-1 805 000	-1 130 000
Forsikringer		-181 172	-159 482	-165 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-1 257 130	-1 196 786	-1 205 000	-1 320 000
Energi/fyring		-117 951	-128 227	-110 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 726	-504 576	-510 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-534 444	-787 860	-722 000	-718 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 717 642</b>	<b>-4 605 147</b>	<b>-5 035 600</b>	<b>-4 549 767</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>121 877</b>	<b>1 135 446</b>	<b>749 400</b>	<b>1 391 233</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	611	2	0	0
Finanskostnader	12	-98 352	-69 280	-57 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-97 741</b>	<b>-69 278</b>	<b>-57 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>24 136</b>	<b>1 066 168</b>	<b>692 400</b>	<b>1 391 233</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		24 136	1 066 168		



**PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 859 335 152, KUNDENR. 6152**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	31 887 964	31 887 964
Leiligheter/lokaler	14	213 299	213 299
Miljøbankkonto, øremerket		106 667	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>32 207 930</b>	<b>32 101 263</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		7 923	7 459
Andre kortsiktige fordringer	15	15 327	1 342
Driftskonto OBOS-banken		0	531 963
Skattetrekkskonto OBOS-banken		83 711	15 619
Sparekonto OBOS-banken		862	855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>107 823</b>	<b>557 238</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 315 753</b>	<b>32 658 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen Innskutt Egenkapital		412 704	412 704
Opptjent egenkapital		15 053 138	15 029 001
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 476 042</b>	<b>15 451 905</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 726 416	3 658 441
Borettsinnskudd	17	13 150 564	13 150 564
Avsetning bomiljøtiltak		106 136	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 983 116</b>	<b>16 809 005</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		487 902	158 788
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		186 915	0
Skyldige offentlige avgifter	18	145 905	23 233
Påløpte renter		3 083	2 894
Påløpte avdrag		32 790	198 930
Annen kortsiktig gjeld		0	13 746
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>856 595</b>	<b>397 591</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 315 753</b>	<b>32 658 501</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	30 312 564	30 312 564
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.04.2023  
Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby /s/      Arne Agdesteen /s/      Hedda Høyer /s/  
Gro Stalheim Iversen /s/      Anja Otterstrøm /s/      Christoffer Ø. Werner /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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 718 664
Garasje	73 152
Dugnad	115 200
Andel Finans	355 044
Avregning finanslån	13 985
Tv-anlegg	511 860
Felleskostnader loftsrom	12 288
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 800 193</b>

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

Egenandel Bergen Kommune	27 276
Utleie	12 050
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39 326</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-59 475
Arbeidsgiveravgift	-40 217
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-99 692</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 226 350,-. Av dette er kr 600 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 332, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 924,-.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 011
Norconsult AS	-29 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-37 386</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-445 996
Drift/vedlikehold VVS	-1 691 657
Drift/vedlikehold elektro	-14 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-454 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 486
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-23 722
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 643 807</b>

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

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

Eiendomsskatt	-361 570
Vann- og avløpsavgift	-524 644
Feieavgift	-48 470
Renovasjonsavgift	-322 447
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 257 130</b>

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

Lokalleie	-2 000
Container	-20 145
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 900
Driftsmateriell	-2 112
Lyspærer og sikringer	-2 652
Vaktmestertjenester	-404 362
Renhold ved firmaer	-31 348
Snørydding	-13 684
Andre fremmede tjenester	-2 412
Trykksaker	-10 883
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 332
Andre kontorkostnader	-3 411
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-2 498
Velferdskostnader	-12 366
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-534 444</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	73
Renter av sparekonto i OBOS-banken	538
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>611</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 401
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 219
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-676
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 631
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 165
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-66 584
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-3 000
Renter på leverandørgjeld	-655
Renter og provisjon på kassekreditt	-17 021
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-98 352</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1991	7 500 000
Tilgang 1991	24 387 964
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>31 887 964</b>

Tomten ble kjøpt i 1991

Gnr.162/bnr.7 M. flere

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

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	213 299
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>213 299</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finanslån	15 327
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 327</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2003	-2 382 900
Nedbetalt tidligere	2 126 280
Nedbetalt i år	109 980



			-146 640
Husbanken			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 19 år.			
Opprinnelig 2003	-3 253 575		
Nedbetalt tidligere	2 903 190		
Nedbetalt i år	150 165		
			-200 220
Husbanken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.			
Opprinnelig 2003	-882 975		
Nedbetalt tidligere	814 350		
Nedbetalt i år	41 175		
			-27 450
Husbanken			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 21 år.			
Opprinnelig 2003	-4 226 700		
Nedbetalt tidligere	3 898 200		
Nedbetalt i år	197 100		
			-131 400
Husbanken			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2003	-2 186 000		
Nedbetalt tidligere	1 956 470		
Nedbetalt i år	131 160		
			-98 370
OBOS-Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 11 år.			
Opprinnelig 2018	-3 400 055		
Nedbetalt tidligere	975 274		
Nedbetalt i år	302 445		
			-2 122 336
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-2 726 416</b>

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 4 lån med avdragsfrihet 4. termin 2022.

Fra og med 1. termin 2023 betales det avdrag.

## NOTE: 17

### BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1991	-13 150 564
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-13 150 564</b>
-----------------------------	--------------------

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-107 064
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 841
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-145 905</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 150 564
Pantelån	2 726 416
Påløpte avdrag	32 790
<b>TOTALT</b>	<b>15 909 770</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 887 964
<b>TOTALT</b>	<b>31 887 964</b>

**NOTE: 20****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Tiltak: Laget er innvilget en kassekreditt på kr. 600.000,- og styret har utarbeidet et budsjett som gir positive endring i disponible midler neste år. Det er ikke planlagt større vedlikehold. To av lånene er nedbetalt den 01.07.2023, og et den 01.10.2023. Tiltakene er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## **Innkomne saker:**

### **Fra Even Nygård:**

1. Ønsker at det blir gitt en status på etablering av ladepunkt for elbil i borettslaget. Er det satt i bestilling, hva er planen, og hvilken fremdrift ser man for seg.

### **Fra Berit Hartveit,**

#### **2. Lekeplassen - forslag til vedtak:**

Området skal ikke benyttes til sykkelparkering.

Styret skal nedsette en gruppe som utarbeider plan og søker om midler slik at ny utforming av Lekeplassen kan realiseres.

Styret skal vurdere om det er aktuelt å bytte navn på området til Felleshagen.

Arbeidsgruppen skal i arbeidet ta sikte på at lekeplassen kan. få flere funksjoner enn i dag, slik at området kan:

- fungere som hagebyens sosiale møteplass
- invitere til lek, trening og opphold for alle aldersgrupper, dvs. at lekestativer skal være flerfunksjonelle, og i minst mulig grad kreve spesielle fallunderlag eller store sikkerhetssoner
- være utstyrt med benker og bord, eventuelt plassert under et tak / overbygg, alternativt en innglasset utestue med skyvedører
- være utstyrt med bålpanne, inkludert grillrist
- være utstyrt med flaggstang, samt festeanordning for juletre
- framstå grønn og frodig med hekker, bærbusker og frukttrær, samt plantebeholdere for sommerblomster og spiselige kryddere (mynte / gressløk etc.)
- ha et tilstrekkelig stort og sammenhengende plenareal slik at det er mulig å spille badminton, ha sekkeløp, ringdans og gang rundt juletreet
- utstyres med kran for sommervann, alternativt vanntønner med kran, for oppsamling av regnvann slik at plantene på plassen kan vannes i tørkeperioder

#### **Begrunnelse:**

Lekeplassen utgjør den eneste større, bilfrie samlingsplassen i Pinnelien Hageby. Det er viktig å forsterke det grønne preget, i tråd med føringene i Hagebyheftet, og det er viktig å tilrettelegge plassen for opphold, lek og sosialt fellesskap for alle aldersgrupper.

### **Fra Berit Hartveit**

#### **2. Småplassen - forslag til vedtak:**

Styret skal bestille nye skilt: «Småplassen» og «Parkering forbudt».

#### **Begrunnelse:**

Skiltet «Småplassen» er i svært dårlig og uleselig forfatning. Småplassen skal ikke benyttes til parkering for beboerne i hagebyen. Det er kun tillatt med av- og pålessing, i tillegg

kan vaktmesterbil stå parkert der de dagene vedkommende er på jobb.

### **Fra Berit Hartveit**

#### **3. Gjesterommet - forslag til vedtak:**

Hver andelsenhet kan benytte rommet inntil 9 dager pr. år. Disse dagene kan fordeles slik man ønsker, men det er maksimalt tillatt 3 overnattinger pr. gang man disponerer rommet.

#### **Begrunnelse:**

Ifølge gjeldende regler kan hver andelsenhet benytte rommet maksimalt 3 ganger pr. år, med inntil 3 netter pr. gang. Det betyr at dersom man har behov for rommet én natt, til tre ulike tider i løpet av året, så har man brukt opp muligheten til å disponere rommet. Man får da kun disponert rommet tre netter i året. Dersom hensynet til beboerne i Pinnelien 12 tilsier at det er behov for å begrense bruken, bør dette heller skje i form av en øvre grense på antall netter rommet tildeles gjester, uavhengig av hvem som disponerer rommet.

**Styrets innstilling:**

- Fra Even Nygård:

Styret orienterer om status på elbil lading.

- Fra Berit Hartveit: Lekeplassen

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget i den opprinnelige formen, men er prinsipielt enig at mange av vurderingene og stiller seg bak intensjonene. Når det gjelder sykkelparkering, har generalforsamlingen i 2022 gitt styret i oppdrag å sette ned en gruppe som jobber med å se på alternativer for å etablere sykkelparkering i laget. Generalforsamlingen besluttet da å ikke sette noen begrensninger for områder i dette kartleggingsarbeidet, og styret mener at et vedtak som hindrer sykkelparkering på lekeplassen bør avventes til sykkelgruppen legger frem sin kartlegging med identifiserte lokasjoner for sykkelparkering.

Styret vil fremme følgende alternative forslag:

- a. Navnet på lekeplassen endres til Felleshagen
  - b. Styret koordinerer en gruppe som viderefører arbeidet med å fornye lekeplassen/ Felleshagen, og utarbeider plan for og søker om midler slik at dette kan realiseres. Arbeidsgruppen skal i arbeidet ta sikte på at dette arealet kan få flere funksjoner enn i dag, slik at området kan fungere som hagebyens sosiale møteplass og invitere til lek, trening og opphold for alle aldersgrupper.
- Fra Berit Hartveit: Småplassen - forslag til vedtak:

Styret skal bestille nye skilt: «Småplassen» og «Parkering forbudt»

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Styret har satt av midler i budsjettet til nye skilt for oppmerking i borettslaget i årets budsjett, inkludert skilt for parkering. Som en del av utskiftningen vil styret gå gjennom oppmerking av parkingsplasser i laget. Styret vurderer at dagens ordning



med parkering på oppmerkede plasser fungerer bedre enn forbudsskilt som implisitt sier at man kan parkere alle steder unntatt der det er et eksplisitt forbud. Styret erfarer at det stadig er høyt press på parkeringsplassene i laget, og at det de siste årene har blitt stadig flere andelseiere som har bil. Det er viktig å sørge for at fellesarealene i Pinnelien hageby ivaretar både behov til bilparkering, sykkelparkering og annet uteareal. Når nye plasser for elbillading etableres, vil det også bli behov for endringer i parkering, noe styret mener det er hensiktsmessig å se i en sammenheng, og ikke i enkeltvis vedtak.

- Fra Berit Hartveit: Gjesterommet - forslag til vedtak:

Hver andelsenhet kan benytte rommet inntil 9 dager pr. år. Disse dagene kan fordeles slik man ønsker, men det er maksimalt tillatt 3 overnattinger pr. gang man disponerer rommet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Mulighetene for å benytte gjesterommet relativt nylig ble innskrenket. De nye retningslinjene er basert på tilbakemeldinger på hvordan ordningen har fungert, både med tanke på administrasjon knyttet til utleie av rommet, av hensyn til beboere i P12, og for å sikre at flest mulig av beboerne får anledning til å benytte rommet hvis de ønsker. Som en del av utformingen av nye retningslinjer, har styret diskutert mange ulike innretninger. Foreløpig ser de nye retningslinjene ut til å fungere etter intensjonen, men styret ønsker å se hvordan disse retningslinjene virker i minst ett år før disse eventuelt endres.



## Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer

De som er på valg, er følgende:

Styremedlem	Gro Stalheim Iversen, ønsker gjenvalg	Jonas Lies Vei 15 A
Styremedlem	Christoffer Øvreseth Werner, ønsker gjenvalg	Pinnelien 18
Styremedlem	Arne Agdesten, ønsker ikke gjenvalg	Pinnelien 12
Varamedlem	Johannes Dobson	Pinnelien 14
Varamedlem	Lena Svalastog Garnes	Øvre Pinnelien 8
Varamedlem	Kjell Tellnes	Pinnelien 24

Varadelegert

### Valgkomiteen sin innstilling.:

Styremedlemmer for 2 år

Gro Stalheim Iversen  
Christoffer Øvreseth Werner  
Johannes Dobson

Jonas Lies vei 15 A  
Pinnelien 18  
Pinnelien 14

Varamedlemmer for 1 år

Lena Svalastog Garnes  
Kjell Tellnes  
Jan Morten Sagvaag

Øvre Pinnelien 8  
Pinnelien 24  
Pinnelien 17

Valgkomite velges for 1 år

Britt Grethe Engen  
Sindre Holm  
Ina Kathrine Skeie

Edvard Griegs Vei 26  
Jonas Lies Vei 21 B  
Edvard Griegs Vei 28 A



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601185. 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](mailto: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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.