



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 740 593	5 658 461
Sum inntekter		5 740 593	5 658 461
Kostnader			
Lønnskostnad		353 823	310 227
Annen driftskostnad		4 251 323	4 740 774
Sum kostnader		4 605 147	5 051 001
Driftsresultat		1 135 446	607 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	235
Sum finansinntekter		2	235
Annen finanskostnad		69 280	111 797
Sum finanskostnader		69 280	111 797
Netto finans		-69 278	-111 562
Ordinært resultat før skattekostnad		1 066 168	495 899
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 066 168	495 899
Årsresultat		1 066 168	495 899
Totalresultat		1 066 168	495 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 066 168	495 899
Sum overføringer og disponeringer		1 066 168	495 899



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 101 263	32 101 263
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 801	7 041
Sum fordringer		8 801	7 041
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 437	469 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 437	469 906
Sum omløpsmidler		557 237	476 948
SUM EIENDELER		32 658 501	32 578 211

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 441 705	14 342 833
Sum opptjent egenkapital		15 441 705	14 342 833
Sum egenkapital		15 451 905	14 353 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 658 441	4 759 693
Øvrig langsiktig gjeld		13 150 564	13 150 564
Sum annen langsiktig gjeld		16 809 005	17 910 257
Sum langsiktig gjeld		16 809 005	17 910 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 824	203 921
Leverandørgjeld		158 788	84 913
Skyldige offentlige avgifter		23 233	7 150
Annen kortsiktig gjeld		13 746	18 938
Sum kortsiktig gjeld		397 590	314 920
Sum gjeld		17 206 595	18 225 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 658 501	32 578 211



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 827180

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.08.2022



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 740 593	5 658 461
Sum inntekter		5 740 593	5 658 461
Kostnader			
Lønnskostnad		353 823	310 227
Annen driftskostnad		4 251 323	4 740 774
Sum kostnader		4 605 147	5 051 001
Driftsresultat		1 135 446	607 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2		235
Sum finansinntekter	2		235
Annen finanskostnad		69 280	111 797
Sum finanskostnader		69 280	111 797
Netto finans		-69 278	-111 562
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 066 168	495 899
Årsresultat		1 066 168	495 899
Totalresultat		1 066 168	495 899
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 066 168	495 899
Sum overføringer og disponeringer		1 066 168	495 899



Organisasjonsnr: 859 335 152
PINNELIEN HAGEBY BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		32 101 263	32 101 263
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		8 801	7 041
Sum fordringer		8 801	7 041

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		548 437	469 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		548 437	469 906
Sum omløpsmidler		557 237	476 948

SUM EIENDELER		32 658 501	32 578 211
----------------------	--	-------------------	-------------------

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		15 441 705	14 342 833



Sum opptjent egenkapital	15 441 705	14 342 833
Sum egenkapital	15 451 905	14 353 033
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 658 441	4 759 693
Øvrig langsiktig gjeld	13 150 564	13 150 564
Sum annen langsiktig gjeld	16 809 005	17 910 257
Sum langsiktig gjeld	16 809 005	17 910 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	201 824	203 921
Leverandørgjeld	158 788	84 913
Skyldige offentlige avgifter	23 233	7 150
Annen kortsiktig gjeld	13 746	18 938
Sum kortsiktig gjeld	397 590	314 920
Sum gjeld	17 206 595	18 225 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	32 658 501	32 578 211



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2022

6152 Pinnelien Hageby Borettslag





Til andelseierne i Pinnelien Hageby Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, Mandag 23. mai 2022
kl. 18.00 på Kronstad hovedgård.**

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 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 mandag 23. mai 2022 Kl. 18.00 Sted 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 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Endring av kjellervindu
- C) Praksis til utskifting av vinduer
- D) Sykkelparkering
- E) Felleslys innendørs
- F) Felleslys utendørs

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Bergen, 05.05.2022
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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Merete Skjellanger Hilby	Øvre Pinnelien 13
Styremedlem	Arne Agdesteen	Pinnelien 12
Styremedlem	Hedda Høyer	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	Lena Svalastog Garnes	Øvre Pinnelien 8
Varamedlem	Kjell Tellnes	Pinnelien 24
Varamedlem	Marius Wågsæther	Edvard Griegs Vei 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Merete Skjellanger Hilby

Øvre Pinnelien 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 4 kvinner.

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 med følgende adresse:

Pinnelien 1-21, 2-34

Øvre Pinnelien 3-13,4-8

Edvard Griegs Vei 24-34

Jonas Lies Vei 11 -21

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

Foruten vanlig drift og vedlikehold har det i siste perioden blitt skiftet en del vinduer, keramiske røykrør er montert i flere skorsteiner. Fasader malt på gavel vegg i forbindelse med utbedring av riss i Edvard Griegs vei 24, 30 Pinnelien 12 Sørveggen og endeveggen i Øvre Pinnelien 3

Riss utbedret på fasader etter behov, skiftet bærebjelker i kjeller i Øvre Pinnelien 8. Skiftet en del armaturer og erstattet med led lys m/ sensor i noen fellesareal.

Rehabiliteret avløpsledning i Edvard Griegs vei 26.

For tiden pågår en større drenerings jobb i Øvre Pinnelien 4 og 6.

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 5 740 593.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 605 147.

Resultat

Årets resultat på kr 1 066 168 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 159 647 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 1 805 000.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettet med kr 1 205 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 110 000.

Forsikring

Forsikring for 2022 er budsjettet med kr 165 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger 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.

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 1,5 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Pinnelien Hageby Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pinnelien Hageby Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1.066.168. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskultur i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har igjen 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 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.

Øving informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øving informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øving informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øving informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øving 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 øving informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øving informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingen ting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisors navn
Revisors adresse
Revisors telefonnummer
Revisors e-postadresse

Revisors underskrift

Revisors navn

Revisors adresse

Revisors telefonnummer

Revisors e-postadresse

UHY



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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>

Bergen, den 13.03.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sævre
Statsautorisert revisor

UHY

13.06.2023



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-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		162 025	376 484	162 027	159 647
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 066 168	495 899	838 686	692 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 101 252	-1 090 355	-1 114 000	-1 122 000
Kapitalutvidelse tilleggsareal	15	32 704	380 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 380	-214 456	-275 314	-429 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		159 647	162 025	-113 287	-269 953
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		957 238	476 947		
Kortsiktig gjeld		-797 591	-314 922		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		159 647	162 025		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 710 813	5 638 961	5 701 000	5 785 000
Andre inntekter	3	29 780	19 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 740 593	5 658 461	5 701 000	5 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-138 823	-147 827	-80 000	-85 000
Styrehonorar	5	-215 000	-162 400	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	6	-10 680	-10 451	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-157 525	-188 200	-157 524	-158 000
Konsulenthonorar	7	-59 842	-24 357	-20 000	-30 000
Kontingenter		-19 600	-19 600	-21 400	-19 600
Drift og vedlikehold	8	-1 226 746	-1 885 615	-1 700 000	-1 805 000
Forsikringer		-159 482	-154 400	-159 390	-165 000
Kommunale avgifter	9	-1 196 786	-1 184 631	-1 205 000	-1 205 000
Energi/fyring		-128 227	-110 358	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-504 576	-503 629	-510 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-787 860	-659 531	-618 000	-722 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 605 147	-5 051 001	-4 797 314	-5 035 600
DRIFTSRESULTAT		1 135 446	607 460	903 686	749 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2	235	0	0
Finanskostnader	12	-69 280	-111 797	-65 000	-57 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-69 278	-111 562	-65 000	-57 000
ÅRSRESULTAT		1 066 168	495 899	838 686	692 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 066 168	495 899		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 887 964	31 887 964
Leiligheter/lokaler	14	213 299	213 299
SUM ANLEGGSMIDLER		32 101 263	32 101 263
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 459	7 041
Andre kortsiktige fordringer	16	1 342	0
Driftskonto OBOS-banken		531 963	464 614
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 619	4 439
Sparekonto OBOS-banken		855	853
SUM OMLØPSMIDLER		557 238	476 947
SUM EIENDELER		32 658 501	32 578 212
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen Innskutt Egenkapital	15	412 704	380 000
Opptjent egenkapital		15 029 001	13 962 833
SUM EGENKAPITAL		15 451 905	14 353 033

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 658 441	4 759 693
Borettsinnskudd	18	13 150 564	13 150 564
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 809 005	17 910 257

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		158 788	84 913
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	23 233	7 150
Påløpte renter		2 894	4 991
Påløpte avdrag		198 930	198 930
Annen kortsiktig gjeld	20	13 746	18 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		397 591	314 922

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **32 658 501** **32 578 212**

Pantstillelse	21	30 312 564	30 312 564
Garantiansvar		0	0

Bergen, 10.03.2022
Styret i Pinnelien Hageby Borettslag

Merete Skjellanger Hilby /s/

Arne Agdesteen /s/

Hedda Høyer /s/

Gro Stalheim Iversen /s/
/s/

Anja Otterstrøm /s/

Christoffer Ø.
Werner

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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 648 872
Garasje	72 000
Dugnad	115 200
Andel Finans	349 865
Avregning finanslån	5 116
Tv-anlegg	511 860
Felleskostnader loftsrom	8 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 711 813

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 710 813

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kronstadhøyden Sameie - Tilkobling avløp	25 000
Felleskostnader vedr. loftsrom	1 780
Utleie	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	29 780

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-95 100
Arbeidsgiveravgift	-43 723
SUM PERSONALKOSTNADER	-138 823

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 215 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat og blomster for kr 4 973, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 680.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 717
Norconsult	-58 125
SUM KONSULENTHONORAR	-59 842

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-707 392
Drift/vedlikehold VVS	-395 749
Drift/vedlikehold elektro	-39 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 034
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 312
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-17 678
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 226 746

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-339 463
Vann- og avløpsavgift	-526 130
Feieavgift	-45 364
Renovasjonsavgift	-285 830
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 196 786

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 125
Container	-44 028
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 484
Verktøy og redskaper	-837
Driftsmateriell	-8 701
Lyspærer og sikringer	-3 990
Vaktmestertjenester	-547 824
Renhold ved firmaer	-30 437
Snørydding	-62 703
Andre fremmede tjenester	-21 042
Kontor- og datarekvisita	-2 367
Trykksaker	-1 189



Andre kostnader tillitsvalgte	-4 973
Andre kontorkostnader	-4 854
Porto	-2 165
Bank- og kortgebyr	-2 545
Velferdskostnader	-24 595
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-787 860

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	2

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 911
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 917
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-974
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 056
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 620
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 173
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-22
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 607
SUM FINANSKOSTNADER	-69 280

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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
	213 299

NOTE: 15**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 01.01	380 000
Kapitalutvidelse tilleggsareal	32 704
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	412 704

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finanslån	1 342
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 342

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-2 382 900	
Nedbetalt tidligere	1 979 640	
Nedbetalt i år	146 640	
		-256 620

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2003	-3 253 575	
Nedbetalt tidligere	2 702 970	
Nedbetalt i år	200 220	
		-350 385

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-882 975	
Nedbetalt tidligere	759 450	
Nedbetalt i år	54 900	
		-68 625

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-4 226 700	
Nedbetalt tidligere	3 635 400	
Nedbetalt i år	262 800	
		-328 500

Husbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-2 186 000	
Nedbetalt tidligere	1 825 310	
Nedbetalt i år	131 160	
		-229 530

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018	-3 400 055	
Nedbetalt tidligere	669 742	
Nedbetalt i år	305 532	



	-2 424 781
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 658 441

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-13 150 564
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 150 564

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 619
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 233

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader - Fjordkraft	-13 746
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 746

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 150 564
Pantelån	3 658 441
Påløpte avdrag	198 930
TOTALT	17 007 935

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

Bygninger	31 887 964
TOTALT	31 887 964



A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

B. Endring av kjellervindu

Byggene i borettslaget ligger i skrått terreng og det er mange steder høye kjellermurer. Eksisterende kjellervinduer kan enkelt utvides i høyden uten å endre konstruksjoner/bæring over vinduer, ved å skjære seg ned i muren under vinduene.

Alle fasadeendringer er søknadspliktige etter plan og bygningsloven. Og ved behandling av byggesøknader gjør Plan og bygningsetaten blant annet en faglig vurdering av visuelle kvaliteter og forholdet til områdets karakter.

Se vedlagt tegning: «Eksempel på endring av kjellervindu»

Styret mener de ikke har fullmakt til å godkjenne endring av kjellervinduer på vegne av borettslaget, vi stiller derfor følgende forslag til generalforsamlingen.

Forslag:

Generalforsamlingen godkjenner at kjellervinduer kan utvides i høyden ved å senke brystning.

Tiltak skal godkjennes av plan og bygningsetaten og andelseier skal bekoste arbeidet og sørge for at det utføres iht. gjeldende lover og forskrifter.

For Pinnelien 11 har Plan og bygningsetaten gitt tillatelse til fasadeendring som også omfatter utvidelse av eksisterende kjellervinduer i høyden. (Rammetillatelse av 13.03.2020 (saksnr: 201922366))

Subsidiært forslag:

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av fasadeendring i Pinnelien 11 som er omsøkt og godkjent av Plan og bygningsetaten. Andelseier skal bekoste arbeidet og sørge for at det utføres iht. gjeldende lover og forskrifter.

Vennlig hilsen

Lars Kyrre Rofeldt og Margrete Søvik



Eksisterende fasader



Nye fasader

Eksempel på endring av kjellervinduer

Styrets innstilling:

Det åpnes for godkjenning av innsetting av større kjellervinduer enn dagens standard i Pinnelien Hageby. Styret utarbeider retningslinjer for normert utforming samt krav til utførelse av arbeidet.

Beboere har selv ansvar for byggesøknad og alle økonomiske konsekvenser. Eventuelt behov for drenering som følge av at kjellere tas i bruk som boareal, er det beboers ansvar å bekoste."

C)Praksis til utskifting av vinduer

Jeg har et innspill til praksisen knyttet til utskifting av vindu.

Per i dag settes det opp en liste over vinduer som skal skiftes ut. Flere beboere, inkludert meg selv, opplever at Johnsen Glass har anbefalt at flere vinduer bør byttes, men likevel forblir man på listen i flere år. Min forståelse er at dette er prioritering ift. økonomiske begrunnelser (blant annet at man ikke skal ta opp ny gjeld i borettslaget).

Forutsatt at dette stemmer er jeg usikker på om de økonomiske begrunnelsene holder vann og er bærekraftige.

Varmetapet på vinduer er betydelig og kan bestå av opptil 40% av varmetapet i en bolig. Man vet i tillegg at 20 år gamle vinduer slipper ut 2,5 ganger mer varme enn nye vinduer. Er virkelig det man sparer på å utsette utskifting (øke levetiden) av dårlige vinduer mer økonomisk enn varmetapet (energisløsingen)?

Det at vi nå i tillegg har fått et tilsynelatende permanent hopp i strømprisene, samt det faktum at finansieringsbetingelsene til borettslaget er på svært lave rentenivåer taler for at man bør endre praksisen.

På totalnivå er i hvert fall min hypotese at dersom man gjør et «krafttak» for utskifting av vindu så i borettslaget så vil felleskostnadene øke noe, men reduksjonen på strømforbruk reduseres betraktelig mer. I tillegg får vi et mindre fotavtrykk i form av mindre energikrevende hus - i en tid hvor energiknappheten bare blir større.

Forslaget går i hovedsak ut på å høre deres betraktninger rundt dette, og med mindre det er særskilte grunner som taler imot, foreslår jeg at man tar sikte på å gjøre en større utskifting og senke dagens standard på når vinduene skal skiftes.

Styrets innstilling: Støtter ikke innstillingen

Styret kjenner seg igjen i problematikken og er kjent med at en stor del av vinduene i borettslaget langt fra oppfyller dagens standard med tanke på varmetap. Det siste året har det vært nødvendig å nedprioritere utskifting av vinduer til fordel for å utbedre større vedlikeholdsoppgaver som borettslaget har fått pålegg om, herunder drenering, rehabilitering av rør og av skorsteiner. Styret mener at det er viktig å basere et slikt løft på en samlet tilstandsrapport.

Styrets forslag til vedtak:

Styret skal bestille en tilstandsrapport over alle vinduer i borettslaget. Rapporten må både vurdere tilstand på vinduer og varmetap målt mot dagens standard. Styret vil bruke dette som grunnlag for å lage en plan for utskifting av vinduer vi også vil vurdere varmetap som utskiftningskriterium. En slik plan skal være ferdigstilt høsten 2022 slik at dette kan ivaretas i budsjettet for 2023.

D)FORSLAG: Sykkelparkering

BAKGRUNN: Beboere i Edvard Griegs vei, og generelt blokkbebyggelsen i Pinnelien hageby borettslag, har et stort antall trapper for å komme inn i leilighetene sine. Det gir god trim og er et estetisk fint innslag i borettslaget, men er upraktisk når det gjelder å sikre sykler og barnevogner mot regn og tyver. Det er også et økende antall el-sykler i borettslaget, som er tunge og vanskelige å bære opp og ned mange trapper. En bedre tilrettelegging av borettslaget for barnevogner og sykler, vil lette mange av beboernes hverdag.

FORSLAG TIL VEDTAK: Borettslaget reserverer to garasjeplasser til sykler og barnevogner, fordelt på en garasjeplass på Oppeplassen og en på Småplassen. Dette skal skje gjennom frivillig bytte og når garasjeplasser blir ledige. Styret vurderer leieavgift av sykkelplass og praktisk system for å ha tilgang til sykkelgarasjene for flere beboere.

ULEMPER: Det blir lenger ventetid for bileiere til å få garasjeplass.



FORDELER: Det er viktig å få god tilrettelegging for bruk av sykkel og el-sykkel i borettslaget. Dette vil åpne mulighet for å kunne ha transportsykler i borettslaget, og det vil kanskje oppmuntre til mindre bilhold og press på parkeringsplassene i borettslaget. En økende grad av innbyggere i byer velger elsykkel som erstatning for bil nr 2 – kanskje i vårt tilfelle også for bil nr 1, siden vi er sentrumsnære og har bilringenbiler i nærheten). Familier med barn i barnevogndalder, kan bli boende i borettslagets mindre leiligheter.
Hilsen Frøydis

Styrets innstilling: Støtter ikke forslaget. Styret ser behovet for å legge bedre til rette for sykkelparkering, men mener at vedtak fra tidligere generalforsamlinger om at sykkelparkering ikke skal etableres på bekostning av parkering for bil fortsatt legges til grunn. Dette fordi behovet for parkeringsplasser for bil er økende, snarere enn redusert de siste årene. Styret har derfor satt i gang et arbeid som skal se på alternative plasseringer, distribusjon og prioritering av innendørs parkering for sykler i laget.

E) Felleslys Innendørs

Forslag til vedtak:

Ved utskifting av armaturer i blokkenes fellesarealer (oppgang, kjeller og loft) skal det installeres armaturer som styres av bevegelsessensorer.

Begrunnelse: Gjøre det enklere å skru av og på lys. Med varsel om vedvarende høye strømpriser, vil dette også være et strømsparende tiltak som betaler seg over tid.

Styrets innstilling: Støtter forslaget som det foreligger

F Felleslys utendørs

Belysning utendørs, forslag til vedtak:

Borettslaget skal arbeide for å få Bergen kommune til å skifte ut eksisterende master og armaturer langs interne veier og plasser.

Begrunnelse: Dagens belysning bryter med hagebyens historiske karakter, og en del nyere armaturer gir i tillegg et grelt og blendende lys. RISS-rapporten fra 2000, om rehabilitering av uteanlegget i borettslaget, inneholder forslag til annen type belysning. Styret bør kontakte Byantikvaren og Byarkitekten, for råd om hvordan Pinnelien Hageby kan få kommunen med på utskifting av master og armaturer.

Hilsen Berit

andelsnr.97, Pinnelien 12

Styrets innstilling: Støtter forslaget som det foreligger



VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Merete Skjellanger Hilby Øvre Pinnelien 13

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hedda Høyer Edvard Griegs vei 24
Anja Otterstrøm Jonas Lies vei 17

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arne Agdesteen

Gro Stalheim Iversen

Christoffer Werner

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjell Tellnes Pinnelien 24
2. Lena Svalastog Garnes Øvre Pinnelien 8
3. Johannes Dobson Pinnelien 14

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret velger delegert på første styremøte

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Styret velger vara til delegert på første styremøte

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.

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.

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



6152 Pinnelien Hageby Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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