



Årsmøte 2022

Pilestredet Nr.47 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mars - 4. april 2022

Velkommen til årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/555>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler legges ev. i styreleders postkasse før møtet lukkes 4. april kl. 9.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye husordensregler
7. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)
8. Endring av vedtektenes punkt 8-1 (2) første setning
9. Endring av vedtektenes punkt 9-4
10. Nytt punkt 4-4 i vedtektene - Ladepunkt
11. Nytt hovedpunkt i vedtektene - Forsikringer
12. Nytt hovedpunkt i vedtektene - Garasje

13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår styrets leder Svein Storjord som møteleder.

Styrets innstilling

Svein Storjord velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Svein Storjord velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjarne Hebnes og Hilde Haavik er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret fremlegger årsregnskap 2021 med årsrapport for godkjenning av generalforsamlingen. Årets underskudd foreslås dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 0555 Pilestredet 47 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 93.700. Dette er samme beløp som 2021 pluss regulering iht. konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 93.700.

Sak 6

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler bærer preg av å være fra 1989 med senere justeringer. Styret har derfor fått dagens mal for husordensregler for nye borettslag fra OBOS, og har

ajourført disse med punkter fra de gamle husordensreglene som styret anser bør videreføres.

Det er mange endringer i reglene som følge av ny mal, som f.eks. at tidsperioden hvor støyende arbeider kan utføres, er innskrenket, innføring av standard skjema ifm. husdyrhold for nye andelseiere m. v.

Hele teksten til nye husordensregler inntatt nedenfor og forslaget til vedtak henviser til nedenstående tekst for å slippe å gjenta denne under forslag til vedtak.

FORSLAG TIL:

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET PILESTREDET 47

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at låsbare dører i fellesområder/-rom og ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende i gården og en må gå ned for å forsikre seg om identiteten på personer som ber om å komme inn f.eks. ifm. oppdrag i gården.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene inkl. garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager. På søndager og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Omfattende, vedvarende og støyende oppussings- ombyggings- og rehabiliteringsarbeider som andelseier skal utføre eller la utføre, skal varsles i god tid og senest en uke på forhånd hvis mulig. Samtlige naboer som vil bli berørt skal informeres om arbeidets art, omfang og tidsrom. Arbeider av denne art skal bare utføres innenfor tiden 08.00-16.00 mandag-fredag.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i bakgården, oppganger eller andre fellesområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger korridorer eller på takterrassen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering - garasjeanlegg

Parkering skal skje på andelseiers p-plass i felles garasjeanlegg for andelseiere som har bruksrett til garasjeplass. Den enkelte er ansvarlig å holde sin plass ryddig og ren. Utover bil/mc på parkeringsplass tillates kun lagring av fire dekk og ev. takboks. Andelseiere med parkeringsplass må også følge ev. andre bestemmelser som blir vedtatt for garasjeanlegget.

§ 5. Rensing av sluk på balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong til enhver tid holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelrom er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes annet avfall i søppelrommene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer. Tilsvarende gjelder kabel-tv og internett/fiber.

Gården har felles, mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ventilasjonssluker må ikke tettes da dette forårsaker ubalanse i ventilasjonssystemet. Det er av samme årsak **IKKE TILLATT å montere kjøkkenvifter med motorisert avtrekk**, kun avtrekksvifte for fellesavtrekk.

Det kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, kabel-TV og fiberkabling, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er borettslagets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Andelseier/beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere^[1] minst en gang pr. år. Ved behov for nødvendig vedlikehold av utstyret (f.eks. etterfylling av brannsløkkingsapparatet) meldes dette til styret som vil sørge for at forskriftsmessig utbedring foretas.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Andre forhold

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tepper, sengetøy m.v.

Barnesikringene som er montert på balkongene skal ikke demonteres og det er eiers ansvar at disse er på plass.

Oppvaskmaskin eller vaskemaskin skal ikke kobles til varmtvannsuttak.

Det er forbudt å spyle eller på annen måte bruke store vannmengder på balkongene.

Alle rom skal holdes oppvarmet, også ved ferier/fravær slik at det ikke oppstår risiko for at rørledninger skal fryse.

§ 12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplass/barnehage i bakgården.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene bør rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

[1] Batteri i brannalarm montert i 2021 varer i 10 år og skal ikke byttes av andelseier/beboer.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler, som oppført ovenfor, ble vedtatt.

Sak 7

Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes 8-1 (1) foreslås endret til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med ett varamedlem».

Forslagstillers begrunnelse:

Styret anser at dagens størrelse er riktig og at dagens regel om 2-4 styremedlemmer kan skape uforutsigbare situasjoner mht. hvem skal på hvilket tidspunkt kunne si at nå skal det være kun 2 styremedlemmer eller nå skal vi ha 4. Styret foreslår derfor at vedtektene er presise på dette området, som også vil gi forutsigbarhet for valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 8-1 (1) vedtas endret til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med ett varamedlem».

Sak 8

Endring av vedtektenes punkt 8-1 (2) første setning

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes 8-1 (2) første setning foreslås endret til «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.»

Forslagstillers begrunnelse:

Vedtektene foreslås endret slik at vår utforming er i samsvar med malen fra OBOS da styret ikke ser noe behov for å ha avvikende regulering.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 8-1 (2) første setning vedtas endret til «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.»

Sak 9

Endring av vedtektenes punkt 9-4

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektenes 9-4 foreslås endret ved å legge til følgende setning til som 4. stolpepunkt: «- Valg av leder og ett medlem til valgkomité med funksjonstid på ett år, etter innstilling fra styret»

Forslagstillers begrunnelse:

Vedtektene har ingen regulering av valgkomité og styret foreslår derfor at denne reguleringen inntas i vedtektene.

Det er en utbredt praksis at det tilligger styret å foreslå valgkomitéens sammensetning slik at valgkomitéen ikke skal kunne innstille på seg selv.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 9-4 vedtas endret ved å legge til følgende setning til som 4. stolpepunkt:-
«- Valg av leder og ett medlem til valgkomité med funksjonstid på ett år, etter innstilling fra styret»

Sak 10

Nytt punkt 4-4 i vedtektene - Ladepunkt

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt 4-4 i vedtektenes foreslås som følger:

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elektriske kjøretøy

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass i borettslagets garasje, har rett til å sette opp ladepunkt for elektrisk kjøretøy i tilknytning til sin parkeringsplass. Andelseier må bestille lader og montering via styret, som bestiller dette fra borettslagets leverandør.

(2) Kostnader til lader og montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) Andelseier som benytter borettslagets infrastruktur for lading plikter å følge borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av infrastrukturen.

Forslagstillers begrunnelse:

Det er i 2021 etablert infrastruktur for lading, og vedtektene bør derfor oppdateres. Ovenstående forslag er basert på OBOS' mal for dette forholdet.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 4-4 i vedtektenes vedtas som følger: 4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elektriske kjøretøy (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass i borettslagets garasje, har rett til å sette opp ladepunkt for elektrisk kjøretøy i tilknytning til sin parkeringsplass. Andelseier må bestille lader og montering via styret, som bestiller dette fra borettslagets leverandør. (2) Kostnader til lader og montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. (3) Andelseier som benytter borettslagets infrastruktur for lading plikter å følge borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av infrastrukturen.

Nytt hovedpunkt i vedtektene - Forsikringer

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt hovedpunkt i vedtektenes foreslås som følger: (punktet vil forslagsvis bli nytt punkt 10 ift dagens vedtekter, og dagens punkter blir da forskjøvet dersom punktet vedtas.)

Forsikringer

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseierens leilighet, herunder fra forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseieren. I tilfeller der skade skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt skal borettslaget dekke egenandelen. Andelseier er selv ansvarlig for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forslagstillers begrunnelse:

Forslaget er foreslått inntatt i vedtektene utelukkende for å sikre at alle andelseiere til enhver tid er kjent med gjeldende regler mht. forsikring. Den foreslåtte teksten er i samsvar med tidligere publisert informasjon, bl.a. i årsberetningene, og er i tråd med vanlig praksis.

Forslag til vedtak

Nytt hovedpunkt i vedtektenes vedtas som følger: Forsikringer Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor andelseierens leilighet, herunder fra forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseieren. I tilfeller der skade skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt skal borettslaget dekke egenandelen. Andelseier er selv ansvarlig for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Forslagstillers begrunnelse: Forslaget er foreslått inntatt i vedtektene utelukkende for å sikre at alle andelseiere til enhver tid er kjent med gjeldende regler mht. forsikring. Den foreslåtte teksten er i samsvar med tidligere publisert informasjon, bl.a. i årsberetningene, og er i tråd med vanlig praksis.

Nytt hovedpunkt i vedtektene - Garasje

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt hovedpunkt i vedtektenes foreslås som følger: (punktet vil forslagsvis bli nytt punkt 6 ift dagens vedtekter, og dagens punkter blir da forskjøvet.)

6. Garasjer

6-1 Generelt

Borettslaget disponerer 32 plasser i garasjeanlegg tilhørende Sameiet Pilestredet 47. Kun andelseiere i Borettslaget Pilestredet 47 kan være innehavere av bruksrettigheter til disse plassene. En andelseier kan kun ha bruksrett til én garasjeplass.

Borettslagets garasjeplasser disponeres eksklusivt av de som har bruksrettigheter til plassene. Det fremgår av egen liste hvilken andel som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Salg, utleie og/eller bytte av plasser må alltid meldes til styret/forretningsfører.

Styret kan fastsette vanlige bruksregler for garasjeplassene.

6-2. Salg av plasser

Flytter bruksrettshaver internt i borettslaget, følger garasjen leiligheten og ikke medlemmet. Om medlemmet ønsker det, kan garasjen likevel følge medlemmet om vilkårene for salg oppfylles. Flytter bruksrettshaver ut av borettslaget følger garasjen leiligheten. Bruksretten kan selges til andre andelseiere i borettslaget som ikke allerede har bruksrett til garasjeplass på følgende vilkår:

- Prisfastsettelse og oppgjør er et forhold mellom kjøper og selger.
- Standardavtale må benyttes. Selger skal uten opphold oversende kopi av inngått kontrakt til styret for godkjenning av overføring. Etter styrets godkjenning og forretningsførers omregistrering er overføringen av bruksretten fullført.

- Kjøper faktureres et behandlingsgebyr for forretningsførers arbeid med overføringen av bruksretten.

6-3. Utleie av plasser

Utleie eller utlån av garasjeplasser er kun tillatt internt i borettslaget, og skal meldes styret med informasjon om leietager og leieperiode. Fremleie er ikke tillatt. Leieavtalen opphører automatisk ved utflyttingstidspunkt dersom en av avtalepartene selger eller flytter fra borettslaget.

6-4. Kostnader

Andelseier med bruksrett til garasjeplass plikter å betale månedlige felleskostnader knyttet til vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Felleskostnadene fastsettes av styret. Kostnadene fordeles mellom bruksrettshaverne med en lik del per garasjeplass.

Forslagstillers begrunnelse:

Parkering er et begrenset gode i borettslaget ved at 32 av 54 andeler har bruksrett til parkering. Det er dokumentert at bruksrett til parkingsplass i borettslaget har blitt omsatt tidligere mellom andelseiere med tilhørende oppdatering hos forretningsfører. Dette forslaget er derfor kun en videreføring av tidligere praksis, men hvor de formelle forholdene nå blir klargjort ift. ev. overdragelse av bruksrett til garasjeplass. Det er knyttet et innskudd til p-plassen fra borettslagets etablering. Ved overføring av bruksrett må forretningsfører oppdatere sitt system knyttet til bruksrett, felleskostnader garasje, samt oppdatere andelene ift. berørt innskudd.

Behandlingsgebyret hos forretningsfører vil avspeile medgått tid til å gjennomføre endringen. Det til enhver tid gjeldende gebyr vil bli publisert på Vibbo. Dersom forslaget blir vedtatt vil styret sørge for etablere den nødvendige standardavtalen i samarbeid med OBOS, og gjøre den tilgjengelig ved behov.

Når det gjelder utleie/utlån er dette punkter som tidligere har vært regulert i husordensreglene og er nå foreslått flyttet til dette nye punktet i vedtektene slik at alle sentrale bestemmelser reguleres samme sted. Ift punktet om garasjens felleskostnader er det kun en stadfesting av etablert praksis.

For ordens skyld kan det nevnes at utformingen av dette forslaget er gjort i samarbeid med juridisk avdeling i OBOS som har kvalitetssikret saken.

Forslag til vedtak

Nytt hovedpunkt 6 i vedtektenes vedtas som beskrevet i forslaget med underpunktene 6-1 t.o.m. 6-4.

Valg av tillitsvalgte

1. Dersom forslag om endring av vedtektenes punkt 8-1 (2) blir vedtatt, vil funksjonsperioden for styreleder være to år fra generalforsamlingen 2022.

2. Dersom forslag om endring av vedtektenes punkt 8-1 (1) blir vedtatt, vil det være valget av 1. varamedlem som blir stående fra generalforsamlingen 2022.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Storjord
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Hebnes
Ny. Har tidligere også vært styreleder.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn-Erik Braaten
Ny.
Varamedlem 1.
- Gunnar Michael Birkeland
Gjenvalg.
Varamedlem 2.

Valg av 1 leder valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder valgkomité:

- Hilde Haavik
Har også vært styreleder i P47 tidligere.

Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Gudny Rosland
Gjenvalg

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Storjord
Styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Hebnes
Foreslått som nytt styremedlem, tidligere styreleder i P47.
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Styremedlem	Annette Bernstein	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Liv Sandnes Halvorsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Stefan Tarras-Wahlberg	Pilestredet 47 A
Varamedlem	Gunnar Michael Birkeland	Pilestredet 47 B
Varamedlem	Finn Wald-Jacobsen	Pilestredet 47 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Svein Storjord Pilestredet 47 C

Varadelegert

Valgkomiteen

Gudny Rosland Pilestredet 47 C

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

Generelle opplysninger om Pilestredet Nr.47 Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet 47 A-B-C med gårds- og bruksnummer: 214/464

Første innflytting skjedde i 1990. Tomten, kjøpt i 1987 er på 1 272 m².

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.

Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 733 771.

Dette er kr 430 771 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av etablering av ladeinfrastruktur fra leiligheter med garasje plass, samt innkreving av eiendomsskatt fra aktuelle andeler, økte leieinntekter fra utleielokalet etter ny kontrakt med utvidet areal samt leieinntekter fra Telenor.

Andre inntekter består i hovedsak av innkreving vedr. ladeinfrastruktur, tilskuddet fra Telenor og innkreving fra næringsseksjonene, Fortune Realty.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 296 928.

Dette er kr 452 053 høyere enn budsjettet, som skyldes i hovedsak eiendomsskatt, høyere strøm utgifter enn budsjettet samt etablering av ladeinfrastruktur i garasjen, jf andre inntekter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 696 794 og foreslås dekket ved overføring fra 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 1 732 150 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 900 000 til større vedlikehold som bl.a. omfatter utskifting inngangsdører fra Pilestredet til oppgangene, service og rens av ventilasjonsanlegget, samt gjennomføre kartlegging av behov for rehabilitering betongvegger i kjelleren.

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. Vi har budsjettert for 2022 basert på foreliggende kostnader per oktober 2021, styret er oppmerksom på at det kan være noe lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 800, ca. 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Nr.47 Borettslag.

Lån

Pilestredet Nr.47 Borettslag har lån i Handelsbanken. Lånet har flytende rente på 2,04% per 21.02.22, månedlige terminer og løper fram til 30.09.32.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht brev til styret av 30.11.21.

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 4,5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PILESTREDET 47

Borettslaget er medeier i sameiet Pilestredet 47. Avregning for sameiet finnes i note 20.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Pilestredet 47s 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. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555**

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.		3 111 394	3 176 561	3 111 394	1 732 149
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-696 794	600 398	-696 875	762 180
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-699 401	-665 565	-695 000	-712 000
Endring i depositum gjennom året	17	16 950	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 379 245	-65 167	-1 391 875	50 180
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 732 150	3 111 394	1 719 519	1 782 329

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 141 092	3 493 747
Kortsiktig gjeld	-408 942	-382 353
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 732 150	3 111 394

**BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 225 190	3 165 584	3 073 000	3 269 000
Andre inntekter	3	508 581	229 023	230 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 733 771	3 394 607	3 303 000	3 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 760	-9 568	-11 300	-12 700
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-93 700
Revisjonshonorar	6	-6 465	-6 850	-6 000	-7 200
Andre honorarer		0	-10 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-100 675	-98 220	-100 675	-103 200
Konsulenthonorar	7	-30 802	-19 395	-12 000	-20 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-2 508 050	-1 004 884	-2 275 000	-900 000
Forsikringer		-157 730	-146 167	-157 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-477 782	-529 554	-402 100	-442 220
Energi/fyring		-326 981	-154 836	-220 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 835	-260 558	-280 000	-293 000
Andre driftskostnader	10	-299 048	-284 904	-280 000	-307 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 296 928	-2 615 735	-3 844 875	-2 633 820
DRIFTSRESULTAT		-563 157	778 872	-541 875	885 180
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 474	12 921	5000	0
Finanskostnader	12	-138 111	-191 395	-160 000	-123 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 637	-178 474	-155 000	-123 000
ÅRSRESULTAT		-696 794	600 398	-696 875	762 180
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	600 398		
Fra opptjent egenkapital		-696 794	0		

BORETTSLAGET PILESTREDET 47
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
SUM ANLEGGSMIDLER		64 750 000	64 750 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 494	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 470	37 015
Andre kortsiktige fordringer	14, 20	49 812	0
Driftskonto OBOS-banken		592 833	479 286
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 457
Sparekonto OBOS-banken		1 445 482	2 975 988
SUM OMLØPSMIDLER		2 141 092	3 493 747
SUM EIENDELER		66 891 092	68 243 747
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		18 184 942	18 881 736
SUM EGENKAPITAL		18 190 342	18 887 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 264 207	8 963 608
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	16 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 291 807	48 974 258
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		408 037	379 515
Skyldige offentlige avgifter		0	1 935
Påløpte renter		811	809
Annen kortsiktig gjeld	18	94	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		408 942	382 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 891 092	68 243 747

Pantstillelse	19	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2022
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Stefan Tarras-Wahlberg/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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 790 444
Eiendomsskatt	118 492
Bredbånd	107 904
Forretningslokale	103 750
Garasje	96 000
Strøm elbil	8 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 225 190

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fortun Realty AS, 2021	249 812
Fortun Realty AS, 2020 avregning	29 969
Infrastruktur, ex.ordinær innkreving	159 264
Infrastruktur tilskudd, Oslo Kommune	40 020
Telenor Norge AS	29 516
SUM ANDRE INNETEKTER	508 581

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-62
Arbeidsgiveravgift	-12 699
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 760

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 561, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 802
SUM KONSULENTHONORAR	-30 802

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alfa Malermesterfirma AS	-457 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-457 600
Drift/vedlikehold bygninger	-80 508
Drift/vedlikehold elektro	-281 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 480 130
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 596
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 140
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-657
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 508 050

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 543
Vann- og avløpsavgift	-250 108
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-477 782

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 490
Vaktmestertjenester	-194 269
Renhold ved firmaer	-86 935
Andre fremmede tjenester	-261
Trykksaker	-763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-561
Andre kontorkostnader	-523
Telefon, annet	-2 704
Porto	-1 813
Bilgodtgjørelse	-407
Reisekostnader	-246
Bank- og kortgebyr	-2 488
Velferdskostnader	-5 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-299 048

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 474
SUM FINANSINNEKTER	4 474

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-138 111
SUM FINANSKOSTNADER	-138 111

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1990	59 821 334
SUM BYGNINGER	59 821 334

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.464

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fortun Realty AS, avregning 2021	49 812
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	49 812

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 036 392
Nedbetalt i år	699 401

-8 264 207

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-8 264 207****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-39 994 600
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-39 994 600****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler, Bike Brothers	-33 000
----------------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-33 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-94****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	8 264 207
TOTALT	48 258 807

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

Bygninger	59 821 334
Tomt	4 928 666
TOTALT	64 750 000

NOTE: 20**ANDRE INNTEKTER/KORTSIKTIG FORDRINGER**

Beregning av andel felleskostnader som skal dekkes av Fortune Realty.
Avregning i 2021

Pilestredet 47 - Felleskostnader 2021

Forretningsførerhonorar	-100 675
Honorar og vedlikehold 1)	-886 645
Andre driftskostnader 2)	-281 465
Forsikring bygninger	-157 730
Kommunale avgifter	-359 239
Elektrisk energi 3)	-245 236
SUM	-2 030 990

1) Honorar og vedlikehold består av postene personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, konsulenthonorar, andre honorar og drift og vedlikehold.

2) Andre driftskostnader består av postene lypsører og sikringer, vaktmestertjenester, renhold ved firmaer og andre fremmede tjenester i note 10. De øvrige postene i note 9 er ikke tatt med.

3) 75 % av totalkostnad

AVREGNING 2021

Fellesutgifter næringsdel (12,3 %)	-249 812
Innbetalt	200 000
TIL GODE FRA FORTUNE REALTY	-49 812

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I perioden 1.1.21 til generalforsamlingen 2021 avholdt det tidligere styret 3 møter (inkl. regnskapsmøte med OBOS) og behandlet 9 saker. I perioden generalforsamlingen 2021 til 31.12.2021 er det avholdt 6 styremøter, inkl. konstituerende møte med OBOS. Styret har i denne perioden behandlet 47 saker, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører er godt.

Det nye styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Her er det etablert elektronisk arkiv for dokumenter, oversikt over leverandører med kopi av avtaler mv. som ved fortsatt bruk vil sikre en bedre kontinuitet for fremtidige styre. Styrerommet er integrert med Vibbo-plattformen som benyttes til kommunikasjon med andelseiere og andre beboere.

Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2021 omfatter bl.a.:

- Utskifting av heis i b- og C-oppgangene
- Installasjon av infrastruktur for elbil-lading i garasjen med tilskudd fra Oslo Kommune. Nettokostnaden er finansiert av alle med garasje plass-
- Byttet til automatsikringer i borettslaget tavlerom
- Reforhandlet avtale på kabel-tv med Telia, nyeste Telia-boks inngår nå med mulighet for lagring av opptak i skyen
- Innkjøp av noen nye møbler til takterrassen
- Overgang til OBOS' nye nettløsning Vibbo
- Gjennomført en runde med befaringer ifm. reklamasjoner på balkongdører og vinduer, med tilhørende utbedringer på garanti som planlegges utført i 2022
- Etablert grunnlaget for en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget for kontinuerlig videreutvikling
- Skiftet alle røykvarslere til ny teknologi, med 10 års driftstid uten batteribytte
- Re-etablert innringningsløsning for garasjeport og avviklet gammel løsning med portåpnere da mange portåpnere er på avveie
- Fått gjennomført en vurdering av borettslagets rømningsveier ift. brannkrav
- Gjennomført anbudskonkurranse og fått malt opp alle tre oppgangene med godt resultat
- Etter gjentatte og vedvarende problemer med inngangsdørene er det besluttet og bestilt utskifting av disse med levering i 1. kvartal 2022
- Opprettet dialog med Frogner bydel ifm. støy fra ballplassen i Mauritz Hansens gate
- Håndtert noen klager på feststøy både internt i borettslaget og fra nabosameie
- **Sjekk**et om det ville være hensiktsmessig å vurdere solceller eller solfangere for borettslaget, men så synes ikke å være hensiktsmessig basert på kommunens solkart og blokkas beliggenhet/takretning mot øst.
- Oppfølging økonomi, to dugnader m/container, høstfest på taket, henvendelser fra beboere m.v.

Det vises for øvrig til vedlagte oversikt over utførte tiltak senere år, samt til vedlikeholdsplanen mht. fremtidige tiltak som publiseres på Vibbo.

Styret

Styret kan enklest kontaktes ved å sende en melding gjennom Vibbo, eller kan kontaktes på styret@pilestredet47.no. Borettslagets nettsider er i 2021 flyttet til Vibbo og finnes på <https://vibbo.no/pilestredet47> for ytterligere informasjon.

www.pilestredet47.no leder en videre til Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no med mobiltelefonnummer registrert hos OBOS. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjon publisert av styret. Det er også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og styret anbefaler at du installerer Vibbo-appen.

Gjennom Vibbo kan en heretter bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Det vil bli bedre kontroll på tilgjengelighet og bekreftelse av bestillinger med ny løsning. Styret vil følge opp løsningen fremover.

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, renhold og grønt på taket

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS, samt om renhold av trappeoppganger/fellesarealer, bytting av matter samt noe stell av plantene på takterrassen.

Parkering

32 leiligheter i borettslaget har garasje plass, i tillegg har næringsseksjonene 4 plasser.

Nøkkelbrikker og postkasseskilt

Brikker kan bestilles skjema på nettsidene våre. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Postkasseskilt bestilles av lokalt firma som angitt på postkassen.

Elektriker

Borettslaget bruker Fagerborg installasjon AS v/Lars Baalsrud i Thereses gate 22. De kan nås på telefon 23 19 68 78 eller 90 07 27 00. Oppgi borettslagets navn så får du 16% rabatt på generelt installasjonsmateriell (gjelder ikke bestillingsvare) samt redusert timepris.

Rørlegger

Borettslaget har avtale med Sanitær og Varmevakta AS som brukes av Vaktmester Andersen. Styret har inngått en avtale hvor beboere kan få redusert pris på arbeider de vil ha utført privat. Timepris i 2020 var kr 669 pluss mva (ellers 707 pluss mva). Firmaet holder til på Sinsen terrasse 10 og treffes på 22 09 07 00 eller direkte til Kåre på 977 19 771. Husk å oppgi borettslagets navn. Firmaet har døgnvakt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring 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.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Ny løsning for innringing til garasjeport for åpning	
2021	Automatsikringer på borettslagets sikringer ifm. hovedinntak	
2021	Etablert infrastruktur for elbil lading	
2021	Malt alle oppgangene	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefon system Utbedret blomsterkasser	
2019	Utskiftning til elektronisk nøkkelsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Rens av ventilasjonsanlegget	
2017 - 2018	Rehabilitering vinduer og takterrasse	Skiftet alle vinduer i leiligheter og oppganger. Nytt dekke på takterrasse, tatt ned espalier/klatreplante
2017 - 2018	Vask av fasade og tetting av fuger	
2017 - 2018	Satt inn ventiler for lufting av fasade	
2017 - 2018	Nye nedløpsrør utenfor balkongtakene	
2017 - 2018	Malt alle balkonger utvendig,	og tak og søyler innvendig
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2016 - 2017	Betongprøver i garasjen/blomsterkasser	
2016 - 2017	Vasket garasjen	
2016 - 2017	Vedlikeholdsnøkkel 2017-22, OBOSProsjekt	
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røykvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter

2013 - 2014	Fullført bytte av nedløpsrør,	<p>samt skiftet råtne panelbord på balkonger. Byttet skrusikringer til automatsikringer med oververn i alle leiligheter. Bonet gulvbelegg i oppganger Vasket fasade mot Pilestredet Montert vask på takterrasse</p>
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	<p>Utført vask av garasje. Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Malt listverk i oppganger. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Oppstart arbeid m. bytte av nedløpsrør og råtne panelbord på balkonger. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Montert ny kjøreport mot Pilestredet. Reparert mur og skifer på inngangsparti mot Pilestredet. Byttet låssylinder til søppelrom i B-oppgang. Skiftet ut/ service på alle slukkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.</p>
2011 - 2012	Diverse vedlikehold	<p>Malt gulv i kjelleretasje med epoxy. Malt dører og sliteflater i oppganger. Byttet garasjeport. Montert ekstra stikkontakter på takterrasse og i bakgård. Lagt varmekabel i takrenner mot Pilestredet. Malt deler av mur/blomsterkasser i bakgård.</p>
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	<p>Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Malt gulv i søppelrom med epoxymaling Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse. Byttet råteskadet panel på balkonger mot Pilestredet. Malt gjerde/port mot barnehage Innkjøp av snerasbannere</p>

2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate. Utbedret nedløp langs balkongene mot Pilestredet. Utbedret taket i garasjen etter vannskade. Malt gulv i søppelrom med epoxymaling. Gjennomført kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegget.
2007 - 2008	Div vedlikehold	Malt garasje, satt opp kamera for overvåkning av fasader og inngangspartier, foretatt vurdering av ventilasjonssystem, malt opp søyler og undertak i til balkongene bakkeplan mot bakgården, satt opp gjerde i bakgård mot nabo, kjøpt solsenger til takterrasse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 4.04.22

Selskapsnummer: 555 **Selskapsnavn:** Pilestredet Nr.47 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Svein Storjord velges som møteleder.

For

Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Bjarne Hebnes og Hilde Haavik er valgt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 93.700.

For

Mot

Sak 6 Nye husordensregler

Nye husordensregler, som oppført ovenfor, ble vedtatt.

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtektenes punkt 8-1 (1)

Vedtektenes 8-1 (1) vedtas endret til «Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med ett varamedlem».

For

Mot

Sak 8 Endring av vedtektenes punkt 8-1 (2) første setning

Vedtektenes 8-1 (2) første setning vedtas endret til «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.»

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side

Sak 9 Endring av vedtektenes punkt 9-4

Vedtektenes 9-4 vedtas endret ved å legge til følgende setning til som 4.
stolpepunkt: «- Valg av leder og ett medlem til valgkomité med funksjonstid på ett år, etter innstilling fra styret»

For

Mot

Sak 10 Nytt punkt 4-4 i vedtektene - Ladepunkt

Nytt punkt 4-4 i vedtektenes vedtas som følger: 4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elektriske kjøretøy (1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass i borettslagets garasje, har rett til å sette opp ladepunkt for elektrisk kjøretøy i tilknytning til sin parkeringsplass. Andelseier må bestille lader og montering via styret, som bestiller dette fra borettslagets leverandør. (2) Kostnader til lader og montering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. (3) Andelseier som benytter borettslagets infrastruktur for lading plikter å følge borettslagets til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av infrastrukturen.

For

Mot

Sak 11 Nytt hovedpunkt i vedtektene - Forsikringer

Nytt hovedpunkt i vedtektenes vedtas som følger: Forsikringer Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseierens leilighet, herunder fra forhold som omfattes av andelseierens vedlikeholdsplikt, skal dekkes av andelseieren. I tilfeller der skade skyldes forhold som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt skal borettslaget dekke egenandelen. Andelseier er selv ansvarlig for hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Forslagstillers begrunnelse: Forslaget er foreslått inntatt i vedtektene utelukkende for å sikre at alle andelseiere til enhver tid er kjent med gjeldende regler mht. forsikring. Den foreslåtte teksten er i samsvar med tidligere publisert informasjon, bl.a. i årsberetningene, og er i tråd med vanlig praksis.

For

Mot

Sak 12 Nytt hovedpunkt i vedtektene - Garasje

Nytt hovedpunkt 6 i vedtektenes vedtas som beskrevet i forslaget med underpunktene 6-1 t.o.m. 6-4.

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Svein Storjord

Styremedlem (1 skal velges)

Bjarne Hebnes

Varamedlem (2 skal velges)

Bjørn-Erik Braaten

Gunnar Michael Birkeland

Leder valgkomité (1 skal velges)

Hilde Haavik

Medlem valgkomité (1 skal velges)

Gudny Rosland

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Svein Storjord

Varadelegat (1 skal velges)

Bjarne Hebnes

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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