



Årsmøte 2022

5729 Pilestredet Park Økodrift-Ppø

Mandag 30. mai 2022 kl. 18:00

Til seksjonseierne i Pilestredet Park Økodrift-PPØ

Velkommen til årsmøte, mandag 30. mai 2022 kl. 18:00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pilestredet Park Økodrift-PPØ det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Pilestredet Park Økodrift-PPØ
avholdes mandag 30. mai 2022 kl. 18:00 hos OBOS, Hammersborg Torg 1.

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT, REGNSKAP FOR 2021

Side 4 – 13

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

3. GJENNOMGANG AV BUDSJETT FOR 2022

Side 9

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 14

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vakthold Side 14 – 15
- B) Kulverten Side 15

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 16

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 20.04.2022

Styret i Pilestredet Park Økodrift-PPØ

Knut Hoås /s/ Adriana Cujetkovic /s/ Ellen Gjerde /s/

Anders Grini /s/ Else Ravn /s/ Hans Petter Beldring /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Hoås	Pilestredet Park 11-13 Se	2020 – 2022
Nestleder	Hans Petter Beldring	Sameiet Thonbygget	2021 – 2023
Styremedlem	Adriana Cvjetkovic	Statsbygg	2021 – 2023
Styremedlem	Ellen Gjerde	Sameiet Thonbygget	2021 – 2023
Styremedlem	Anders Grini	Utsyn Boligsameie	2020 – 2022
Styremedlem	Else Ravn	Pileparken Boligsameie	2021 – 2023
Varamedlem	Håkon Engebretsen	Pileparken Boligsameie	2021 – 2023
Varamedlem	Julija Jurin	Statsbygg	2021 – 2023
Varamedlem	Grete Suzanne Neergaard	Sameiet Thonbygget	2021 – 2022
Varamedlem	Nikola Sekulic	Stensberggaten 10-14 Bs	2021 – 2023

Valgkomiteen

	Terje E G Eriksson Berge	Sameiet Thonbygget	2021 – 2022
	Else Ravn	Bakkehaven Boligsameie	2021 – 2022
	Anders Vatne	Solhaven Boligsameie	2021 – 2022

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

Generelle opplysninger om Pilestredet Park Økodrift-PPØ

Pilestredet Park Økodrift-PPØ er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991656642, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.

PPØ har ansvar for forvaltning og drift av felles eiendom i Pilestredet Park. Sameie-eiendommen er et tingsrettslig sameie med 22 sameiere.

Pilestredet Park Økodrift-PPØ 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

1. Utbedring av smittemur for å unngå for store følgeskader ved store regnskyl.
2. Vårrengjøring i parkområdet.
3. Inngått ny prosjektavtale med Bø Gartner som et prøveprosjekt.
4. Utbedret deler av grøntanlegget.
5. Engasjert Arborist for behandling av trær i parken.
6. Oppfølging av daglige henvendelser.
7. Dyp dykk i Driftsleder og Vaktmester oppgaver for å kartlegge det faktiske behov.
8. Oppsett av juletrær.
9. Løpende vurdering rundt oppsett av hundeposer og avfalls dunker.
 - Det må være hundeeiers ansvar å ha hundeposer tilgjengelig.
 - Hvordan unngår vi at husholdningsavfall kastes i søppeldunkene.
 - Styret vil vurdere antall og typer søppel dunker samt behov for hundeposestativ.
10. Montering av to automatiske bommer - idriftsettes når merking av de mekaniske bommer og avtale med parkeringsselskap for å overvåke parkering er i orden.
11. Skifter løpende ut til LED belysning når nåværende belysning svikter.
12. Gjennomgang av sikringstiltak i kulvert. Effektivisere med video overvåkning i forbindelse med nødvendig utskifting av nytt SD anlegg. Samt gjennomføre tiltak for ulovlig tilgang av eksternt personell.
13. Det registreres et stort behov for løpende vedlikehold i parken. Det gjelder alt fra faste installasjoner til plener og lekeapparater. Tiltakene vurderes løpende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 5.131.979. Dette er som budsjettet.
Andre inntekter består av inntekter fra Time Park for parkeringsplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.086.483. Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1.049.448 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2.387.779.

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 årsmøtet 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 1.079.634 til forefallende vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1.725. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park Økodrift-PPØ.

Lån

Pilestredet Park Økodrift-PPØ har ingen lån

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pilestredet Park Økodrift Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilestredet Park Økodrift Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Balanse per 31. desember 2021 • Resultatregnskap 2021 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av [fyll inn hva annen informasjon består av].

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

**PILESTREDET PARK ØKODRIFT SAMEIE
ORG.NR. 991 656 642, KUNDENR. 5729**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 500 012	4 300 000	4 500 000	4 500 000
Andre inntekter	3	631 967	613 223	620 000	620 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 131 979	4 913 223	5 120 000	5 120 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 498	-28 200	-32 890
Styrehonorar	5	-185 000	-185 022	-190 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-11 405	-10 000	-12 000
Andre honorarer	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-60 845	-59 160	-61 000	-62 600
Konsulenthonorar	7	-773 085	-752 569	-850 000	-800 000
Drift og vedlikehold	8	-1 079 634	-2 103 719	-1 700 000	-1 140 000
Forsikringer		-33 192	-31 909	-33 000	-35 500
Andre anlegg	9	-240 625	-132 352	-700 000	0
Energi/fyring		-179 251	-100 803	-100 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-1 486 491	-1 551 686	-1 600 000	-1 521 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 086 483	-4 966 124	-5 282 200	-3 973 990
DRIFTSRESULTAT		1 045 496	-52 900	-162 200	1 146 010
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 952	8 595	10 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 952	8 595	10 000	1 000
ÅRSRESULTAT		1 049 448	-44 305	-152 200	1 147 010
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-44 305		
Til opptjent egenkapital		1 049 448	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	496
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 498
Driftskonto OBOS-banken		666 792	207 061
Sparekonto OBOS-banken		2 003 430	1 507 702
SUM OMLØPSMIDLER		2 670 280	1 717 756
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 670 280	1 717 756
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 387 779	1 338 330
SUM EGENKAPITAL		2 387 779	1 338 330
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		241 011	379 426
Annen kortsiktig gjeld	12	41 491	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		282 502	379 426
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 670 280	1 717 756
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Pilestredet Park Økodrift Sameie

Knut Hoås /s/ Adriana Cvjetkovic /s/ Ellen Gjerde /s/

Anders Grini /s/ Else Ravn /s/ Hans Petter Beldring /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	4 100 008
Vedlikehold kulvert/mur	400 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 500 012

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Time Park	631 967
SUM ANDRE INNETEKTER	631 967

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 495

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 185 000.

Andre honorarer på kr 10 000 er honorar til valgkomiteen.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 685
Driftsleder	-747 400
SUM KONSULENTHONORAR	-773 085

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 798
Drift/vedlikehold elektro	-112 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-825 961
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-134 221
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 079 634

NOTE: 9

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Vedlikehold kulvert/mur	-240 625
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-240 625
SUM ANDRE ANLEGG	-240 625

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-39 998
Container	-65 799
Driftsmateriell	-45 063
Lyspærer og sikringer	-27 298
Vaktmestertjenester	-908 170
Vakthold	-32 453
Snørydding	-315 433
Trykksaker	-2 136
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-500
Telefon, annet	-29 503
Porto	-100
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 000
Gaver	-1 532
Bank- og kortgebyr	-2 131
Velferdskostnader	-2 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 486 491

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	523
SUM FINANSINNEKTER	3 952

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader - Leverandørfakturaer	-41 491
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-41 491

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 230.000

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vakhold

Saken er fremmet av

Pilestredet AS - Pilestredet Park 6

Beskrivelse

Viser til tidligere korrespondanse og tidligere innmeldte sak til årsmøtet og sender som avtalt en oppdatert sak til årsmøtet.

Historikk:

Vi har fått flere henvendelser fra naboer og foresatte i barnehagen som har observert folk som har langet og brukt ikke lovlige rusmidler på barnehageområdet og i parken.

Vi finner og brukerutstyr når vi foretar daglige sjekkrunder på området.

Det har på vårparten 2022 vært en tiltakende utfordring med folk i parken i sin helhet som har langet og brukt ikke lovlige rusmidler, altså berører dette alle sameiere.

Forslag til tiltak:

Patuljering med vektertjeneste.

Vi tenker at patuljering med vektertjeneste må vurderes, særlig nå når det er vår og folk samles utendørs. Vekttere kan bortvise folk og tilkalle politi. Selv om en vekter ikke har myndighet til å gripe inn i situasjoner, er det å anta at tiltaket vil ha effekt ovenfor uønsket aktivitet. De som bli tilsnakket, bortvist eller bortvist av politi, er det en sannsynlighet for at de finner andre steder enn parken å oppholde seg i. Vi tror det er behov for jevnlig runder på kveld/ natt og helg for å røske opp i miljøet som har fått fotfeste.

Dette er jo et problem for parken i sin helhet, så jeg antar det kan dekkes inn gjennom felleskostnader i PPØ.

Forslag til vedtak på årsmøtet:

På grunn av tiltakende problem med uønsket aktivitet på fellesområder til PPØ med ulovlige rusmidler, vedtas det å prøve ut vektertjeneste med patuljering i vår og sommerhalvåret fra mai til ut september måned.

Avarn har gitt et tilbud på vektertjenester:

Vårt forslag til vedtak er at sameiet PPØ prøver ut løsningen til kr x i sommerhalvåret, 6 måneder i perioden april- september som dekkes inn gjennom sameierbrøken for PPØ. Løsningen kan etter endt periode vurderes av styret i PPØ, dersom ordningen fungerer tilfredsstillende og gir effekt, kan den forlenges av styret i PPØ frem til årsmøte 2023. Årsmøtet vil da ta stilling til om den skal forlenges videre.

Se ellers vedlagte tilbud fra Avarn.

Med vennlig hilsen

Bjarte Nord

Styreleder i Pilestredet AS/ Pilestredet park 6

Styrets innstilling

Styret er usikker på om foreslått vakthold vil stoppe blant annet langing og dermed løse problemene med uheldig virksomhet i Parken som beskrevet i saken fra Pilestredet Park 6.

Langing er i hovedsak politiets oppgave.

Styret vil se nærmere på problemet og vurdere å iverksette en prøveperiode fra juni 2022 til 1 oktober 2022 for deretter en evaluering.

Styret vil før noe iverksettes gjennomføre et møte med forslagsstiller. Styret vil i tillegg gå i dialog med politiet om saken.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

På grunn av tiltakende problem med uønsket aktivitet på fellesområder til PPØ med ulovlige rusmidler, vedtas det å prøve ut vektertjeneste med patruljering i vår og sommerhalvåret fra mai til ut september måned.

B) Kulverten

Nødvendige utbedringer av generelle sikkerhetssystemer i kulverten- innføring av avgift for bruk til signalføring av kommersielle fiber signal leverandører.

Kulverten er en underjordisk del av PPØ sitt område. I kulverten er det tekniske installasjoner knyttet til PPØ sine ansvarsområder.

Kulverten brukes og ønskes brukt som signal førings traseer av kommersielle internettleverandører til enkelte sameiere og noen brukere utenfor PPØ. Det eksisterer ingen formell avtaler med de kommersielle aktørene. Dagens kommersielle aktører er blitt forberedt på at styret vurderer innføring av en avgift. Nettselskapene som driver kommersiell virksomhet på området, medfører merkostnader for driften av kulvert for PPØ.

PPØ står nå overfor en investering i kulverten knyttet til utskifting av et utdatert og nedslitt SD anlegg som er av eldre dato og som ikke fungerer ut fra dagens krav med hensyn på sikkerheten som må opprettholdes med bakgrunn i bruken og med tilhørende HMS krav.

Overvåkingen er også i dag i stor grad basert på manuelle inspeksjoner. Med nytt påkrevd SD anlegg som tilfredsstillende HMS kravene vil driftskostnadene reduseres over tid og vi vil få en 24 timers fjernovervåkning. Kostnadene til nytt anlegg med fjernovervåkning vil beløpe seg til ca. kr 700 000.

Styret har fått gjennomført en juridisk vurdering for å innføre en leie/avgift ovenfor selskapene som til enhver tid benytter kulvert som signalføringsvei. Kostnader for tilgang og tilsyn er en betydelig utgift for PPØ. Den juridiske vurdering er utført av OBOS Advokat og denne uttalelsen tilsier at det vil ligge innenfor styrets mandat og innføre en slik leie/avgift. For å sikre en åpen og god beslutningsprosess har styret kommet til at saken fremmes som årsmøtesak.

Styret fremmer derfor to alternativ til finansiering av driften av SD anlegget. Det skal kun stemmes på et av alternativene.

Forslag 1

Styret innfører en leie/avgift ovenfor de kommersielle signal-leverandørene av internett med kr 10 pr mnd. eksklusiv eventuelle off avgifter. pr leilighet som benytter kulvert som føringsvei. For andre brukere som eksempelvis skoler, barnehager, næringsvirksomheter i og utenfor parken inngås særskilte avtaler med en avtalt betalingssats.

Forslag 2

Kostnader til investering og drift av SD anlegg i kulverten bæres i sin helhet av PPØs sameiere i henhold til sameierbrøk. Styret vil komme tilbake til en eventuell kapitalinnkreving.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Valgkomiteen har fremmet følgende forslag:

Styremedlem 2 år:

Anders Grini
Gjenvalg

Knut Hoås
Gjenvalg

Varamedlem 2 år:

Grete Suzanne Neergaard
Gjenvalg

Valgkomite 1 år:

Anders Vatne
Gjenvalg

Else Ravn
Gjenvalg

Terje Eriksson Berge
Gjenvalg

ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT

Vaktmestertjeneste og vektertjeneste

Sameiet har avtale om driftsleder- og vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Utover normal arbeidstid har Coor en vakttelefon: 918 22 020 til bruk i nødsfall for å sikre vern av verdier.

Videre har PPØ inngått avtale med Avarn om tilkalling av vektere (telefon 815 00 820) dersom det oppstår bråk eller uønsket oppførsel på PPØ-området. Avtalen gjelder ikke påkalling ved bråk i leiligheter.

Renhold

Sameiet har avtale med SL Renhold om renhold av kontorlokaler som PPØ leier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5455729.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer.

Oppstår det skade, skal PPØ sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 10 000.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

PPØ er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Større vedlikehold og rehabilitering

- Rehabilitering av smittevernmuren i Pilestredet og Nordahl Brunsgt ble fullstendig rehabilitert i 2015 innenfor en kostnadsramme på 2,8 mill kr.
- Utebelysningen er forbedret på toppen av KK-trappa og i Gjenbruksparken for til sammen kr 310.000 i 2015.
- Det ble foretatt utskifting til LED i alle utelamper (83 stk) i 2016, som kostet kr 360.000.
- Samlede kostnader til opprusting av PPØs grøntareal var ca 1,2 mill kr i 2018. Det omfattet vedlikehold av plen, utvidelse av gangvei, steinarbeider og ny beplantning i Sentralparken, beplantning av nytt bed langs Frimannsgate og tilrettelegging av eng på Heia.
- Ny vannrenne i cortenstål ble montert i renne langs diagonalen over kulvert i 2020. Kostnad kr 321.000.
- Nye treningsapparater for voksne nedenfor Kvinneklinikken i 2020, kr 240000
- Nytt fallunderlag ved klatrestativ i Sentralparken i 2020, kr 128.000.



**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.