



# Årsmøte 2022

---

Pileparken Boligsameie

25. april 2022

# Velkommen til årsmøte i Pileparken Boligsameie

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

## Dato for årsmøtet:

25. april 2022 kl. 19:00, Radisson Blue Scandinavia Hotel, Holbergs gate 30.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
5. Andre honorarer
6. Endring Pileparkens vedtekter § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
7. Endring Pileparkens vedtekter § 9-4 - Saker årsmøtet skal behandle
8. Endring Pileparkens vedtekter 9-5 - Hvem kan delta i årsmøtet
9. Ny paragraf i Husordensreglene - § 03 ATRIET
10. Valg av styre
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pileparken Boligsameie**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

### Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 2000

## **Forslag til vedtak**

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 2000

---

Sak 5

## **Andre honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Kr 10 000 i andre honorar utbetales til Håkon Engebretsen.

kr 10 000 i andre honorar utbetales til Håvard Tellugen.

## **Forslag til vedtak**

Kr 10 000 i andre honorar utbetales til både Håkon Engebretsen og Håvard Tellugen.

---

Sak 6

## **Endring Pileparkens vedtekter § 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

### **Forslag fremmet av:**

Ballparken Borettslag

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret i Ballparken Borettslag foreslår følgende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie org.nr. 991 199 918, vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det skal velges minst 2 varamedlemmer. Styremedlemmene bør så langt det er mulig velges slik at både borettslag, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling. Det forutsettes derfor at denne avholdes før Sameiets årsmøte

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

**Forslag til endring/presisering av § 8-1 nummer (1), nest siste setning** (foreslått endring med uthevet skrift):

Siden borettslagets representanter, **med vararepresentant**, utgår fra borettslagets styre, må disse altså velges på borettslagets ordinære generalforsamling.

#### **Forslag til vedtak**

Det stemmes for forslaget om å endre vedtektenes § 8-1

---

Sak 7

## **Endring Pileparkens vedtekter § 9-4 - Saker årsmøtet skal behandle**

#### **Forslag fremmet av:**

Ballparken Borettslag

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

**Vedtektenes § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019**

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle** (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**Forslag til endring/supplering av § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt (2):**

**§ 9-4 nummer (2) gis følgende tillegg:**

- budsjett med vedlikeholdsprogram
- valg av revisor (jfr. punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Jfr. protokolltilførsel på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019 der det står:

- Følgende endring i vedtektene skal behandles på neste årsmøte:

Punkt 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, underpunkt 2 gis følgende tillegg:

- budsjett med vedlikeholdsprogram
- valg av revisor (jfr. Punkt 10-2 Regnskap og revisjon).

Vedtak: Enstemmig vedtatt med protokolltilførsel.

**Forslag til vedtak**

Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-4

## Endring Pileparkens vedtekter 9-5 - Hvem kan delta i årsmøtet

### Forslag fremmet av:

Ballparken Borettslag

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### § 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet (dagens tekst er gjengitt under)

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### Forslag til supplering av vedtektene § 9-5 nummer (2) (foreslått endring med uthevet skrift):

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor, leier av boligseksjon og andelseiere i Ballparken Borettslag har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

### Forslag til vedtak

Det stemmes for endringen av Pileparkens vedtekter § 9-5

---

## Ny paragraf i Husordensreglene - § 03 ATRIET

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Private gjenstander som ta med ut i atriet må ryddes opp fjernes etter bruk og senest hver kveld.
- Det er anledning til å ha mindre leker (for barn fra 1-10 år) stående i atriet, men lekene må ryddes opp etter bruk og ikke være til hinder for rømningsveier. Ødelagte leker må fjernes.
- All bruk av atriet og lekene som står der foregår på eget ansvar.
- Røyking i atriet er ikke tillatt.
- Grilling i atriet skal kun foregå med gass eller el- grill og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Brukte griller og annet avfall skal ryddes opp og kastes i henhold til § 7.
- Det er ikke tillatt å lufte husdyr i atriet.
- Det skal være ro i atriet mellom mellom kl. 23 og 06.

Bestemmelsene i § 4 gjelder også for atriet.

### Forslag til vedtak

Det stemmes for forslaget om ny paragraf i Husordensreglene - 03 ATRIET

---



Sak 10

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Engebretsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingun Risnes
- Richard Arne Karlsen

**Valg av 1 styremedlem for 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Espen Sørensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Barbara Baumanns

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 11

## Valgkomité

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Benedicte Boye og Øystein Bråthen

**Forslag til vedtak**

Benedicte Boye og Øystein Bråthen er valgt

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Else Ravn	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Håkon Engebretsen	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Richard Arne Karlsen	Kolbotnveien 3
Styremedlem	Marit Helene Larsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Barbara Clementine Baumanns	Pilestredet Park 19
Varamedlem	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18

### Valgkomiteen

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Øystein Bråthen	Pilestredet Park 19

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

### Generelle opplysninger om Pileparken Boligsameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Pileparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991199918, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 18  
Pilestredet Park 19

Gårds- og bruksnummer:  
208      921

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Pileparken Boligsameie 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## **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 3 617 405.

Dette er lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av avregningen mot næringsseksjonene.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 760 497.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi/fyring og drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 124 571 og foreslås dekket ved overføring fra 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 836 511.

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 1 320 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter oppgradering og utskiftning av deler av brannalarmsystemet. Samt oppussing av oppganger.

### 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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 13 923. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pileparken Boligsameie.

### Lån

Pileparken Boligsameie har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kr 135 800.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Pileparken Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 sameiet 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 5. april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**PILEPARKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 325 416	3 325 416	3 922 000	3 461 000
Andre inntekter	3	291 989	641 519	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 617 405</b>	<b>3 966 935</b>	<b>3 922 000</b>	<b>3 461 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 072	-18 252	-24 252	-27 072
Styrehonorar	5	-172 000	-150 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 570	-5 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-20 000	-22 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-132 485	-129 255	-129 255	-138 000
Konsulenthonorar	7	-16 460	-17 014	-85 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 271 810	-672 751	-804 999	-1 320 000
Forsikringer		-227 025	-207 420	-215 000	-236 000
Kommunale avgifter	9	-533 736	-524 485	-531 000	-548 563
Kostnader sameie	17	-448 033	-422 527	-447 134	-448 000
Energi/fyring	10	-262 520	-177 666	-75 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 032	-247 032	-250 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-393 753	-412 103	-392 600	-401 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 760 497</b>	<b>-3 006 255</b>	<b>-3 132 240</b>	<b>-3 667 235</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-143 092</b>	<b>960 681</b>	<b>789 760</b>	<b>-206 235</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	28 657	31 989	6 000	0
Finanskostnader	13	-10 135	-12 371	-15 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 521</b>	<b>19 618</b>	<b>-9 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-124 571</b>	<b>980 299</b>	<b>780 760</b>	<b>-221 235</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	980 299		
Fra opptjent egenkapital		-124 571	0		

**PILEPARKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	154 257	149 938
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>154 257</b>	<b>149 938</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		406	1 045
Kundefordringer		43 270	43 575
Forskuddsbetalte kostnader		107	107
Andre kortsiktige fordringer	14	412 082	119 743
Energiavregning	15	256 884	0
Driftskonto OBOS-banken		116 334	515 565
Sparekonto OBOS-banken		652 472	750 705
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 481 555</b>	<b>1 430 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 635 813</b>	<b>1 580 679</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		990 769	1 115 339
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>990 769</b>	<b>1 115 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 744	24 826
Leverandørgjeld		630 253	154 639
Energiavregning		0	200 428
Annen kortsiktig gjeld	16	1 047	85 447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>645 044</b>	<b>465 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 635 813</b>	<b>1 580 679</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	397 903	229 270



Oslo, 14.03.2022  
Styret i Pileparken Boligsameie

Else Ravn/s/

Håkon Engebretsen/s/

Richard Arne Karlsen/s/

Marit Helene Larsen/s/

Håvard Tellugen/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 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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 706 636
Forretningslokale	371 748
Internett	247 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 325 416</b>

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

Avregning næringslokale 2021	291 989
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>291 989</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-27 072
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 072</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 172 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 840, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 570.

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

Juridisk bistand	-9 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 460
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 460</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-509 625
Drift/vedlikehold VVS	-182 888
Drift/vedlikehold elektro	-198 379
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 090
Drift/vedlikehold heisanlegg	-222 057
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 488
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 285
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 271 810</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-373 173
Renovasjonsavgift	-160 563
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-533 736</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-182 390
Fjernvarme	-80 130
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-262 520</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 642
Lyspærer og sikringer	-12 156
Vaktmestertjenester	-151 515
Renhold ved firmaer	-196 246
Andre fremmede tjenester	-23 817
Trykksaker	-993
Andre kostnader tillitsvalgte	-840
Andre kontorkostnader	-60
Porto	-1 961
Bank- og kortgebyr	-3 154
Velferdskostnader	-370
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-393 753</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 767
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-390
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 624
Andre renteinntekter	1 656
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>28 657</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 135
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-10 135</b>

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

Avregningskonto, næring 2021	411 732
Til gode purregebyr OBOS	350
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>412 082</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-568 980
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-568 980</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	55 250
----------------	--------

Fjernvarme	770 614
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>825 864</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>256 884</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode beboer, refundert i 2022	-1 047
-----------------------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 047</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 595/2100 av Parkens Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 18 477.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 22372/276640 av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 379 426.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap.

## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Sameiet har i 2021 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging i løpende drifts- og vedlikeholdsspørsmål.

Styret benytter anledningen til å takke for innspill som har kommet fra seksjonseierne, og oppfordrer alle til også i fremtiden å engasjere seg til felles beste for Sameiet.

Styret har avholdt 11 styremøter. Grunnet corona-pandemien har styremøtene til dels vært avholdt digitalt på Teams.

I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt pr. e-post/telefon.

Styrets protokoll vil være utlagt på årsmøtet. De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende:

- Mottatt og attestert inngående fakturaer, og fulgt opp sameiets regnskap
- Fulgt opp mottatte bekymringsmeldinger
- Fulgt opp byggtekniske saker, HMS-arbeid
- Brannvern – oppfølging av avtalen med Honeywell i samarbeid med Parkens garasjesameie vedr. kontroll / oppgradering / strukturering av brannvarslingssystemet vårt
- Byttet plater på balkong i en leilighet
- Byttet vinduer i 3 leiligheter
- Avholdt sameiermøte vedrørende bruk av fellesarealet og oppgradering av atriet
- Engasjert PBT (Profesjonell Bygg Tjeneste AS) i forbindelse med vannlekkasje fra luftehett i atriet til COOP Extra.  
Det ble gjort omfattende undersøkelser og lekkasjen er utbedret. Arbeidet var krevende da et klart inntrengningspunkt for vann ikke lot seg identifisere i utgangspunktet. Det var også tidvis var mangel på utførende arbeidskraft grunnet pandemien.
- Vasket og malt fasader ved Sølvin Malerservice.
- Renset ventilasjonsanlegg i samtlige seksjoner ved Frontmaster Inneklima AS.
- Byttet alle nødlys til LED lamper ved Komplette Elektro installasjon AS.
- Byttet lamper foran inngangspartiet til PP19 og COOP Extra til LED. Dette var et samarbeid med COOP Eiendom.
- Inngått serviceavtale med Arkel Elektro as
- Innhentet tilbud på varmestyring og formidlet til beboerne
- Skiftet tak og lys (underhimling) i heisen i nr. 18 ved Schindler as.  
Dette vil også bli gjort i nr. 19.
- Fulgt opp saken med nødbøy på noen balkonger. Undersøkelser vi har foretatt tyder på at det ikke er noen umiddelbar fare for mer skade på de aktuelle balkongene. Det vil bli jobbet videre med saken for å få en ytterligere avklaring og identifisere potensielle tiltak.
- Flyttet stengeventil/filter fra kulvert til fyrrom ved Rørpartner Varme og Sanitær AS.
- Kartlegging og inngåelse av ny avtale ny internettleverandør, Obos Open net.

- Sagt opp serviceavtalen med Vanning.no Styret tar ansvar for vanning i atriet.

### **Økonomi/regnskap**

Styret har behandlet årsregnskapet for 2021 og anbefaler det fremlagte resultatregnskapet med tilhørende balanse og noter som Sameiet sitt regnskap for år 2021. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden. Styret mener at årsoppgjøret gir et rettviseende bilde av Pileparken Boligsameie sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

- Styret har utarbeidet budsjett for 2022

### **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.

### **Vaktmester**

Pileparken Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift AS.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til dør og postkasseskilt skal bestilles hos styret, faktura sendes den enkelte beboer.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

### **Fellesmåling og felles innkjøp av strøm**

Fra 01.01.2019 har boligselskapet hatt individuell måling av varme og oppvarming av varmtvann. Beboere vil bli belastet med et akontobeløp over husleien.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Rens av ventilasjonsanlegg	
2020	Bytte av energimålere	
2017	Oppgradering av strømmålere (AMS).	
2015 - 2015	Vedlikehold av fasader	
2014	Vedlikehold av rekkverk	
2013 - 2013	Utskifting porttelefonanlegg	



**0648 Pileparken Boligsameie  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER: 2022**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Håkon Engebretsen..... Adresse: PP19.....  
E-postadresse: hakon.engebretsen@kongsberg.com  
.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Håvard Tellugen..... Adresse: PP18.....  
E-postadresse:havardg@gmail.com.....  
Navn: Espen Sørensen..... Adresse: PP19.....  
E-postadresse: espen.sorensen@me.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Ingun Risnes..... Adresse: PP18.....  
E-postadresse: Ingun.Risnes@hotmail.com

Navn: Richard Arne Karlsen..... Adresse: Tristilsvingen 20, 2008 Fjerdingby  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Barbara Baumanns..... Adresse: PP19.....  
E-postadresse.....
2. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Benedicte Boye..... Adresse: PP18.....  
E-postadresse: boyehovland@gmail.com  
Navn: Øystein Bråthen..... Adresse: PP19.....  
E-postadresse: oeybraa@gmail.com.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....

Dato: 28.2.2022..... I valgkomiteen for Pileparken Boligsameie

Benedicte Boye..... Øystein Bråthen.....



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 25.04.22

Selskapsnummer: 648 Selskapsnavn: Pileparken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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](http://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.