



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 340 209
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILOTEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998340209

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 345 543	5 391 034
Sum inntekter		6 345 543	5 391 034
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	302 365
Annen driftskostnad		5 946 019	5 224 479
Sum kostnader		6 248 384	5 526 844
Driftsresultat		97 160	-135 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 427	11 915
Sum finansinntekter		9 427	11 915
Annen finanskostnad		5 017	
Sum finanskostnader		5 017	0
Netto finans		4 410	11 915
Resultat før skattekostnad		101 570	-123 895
Årsresultat		101 570	-123 895
Totalresultat		101 570	-123 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 570	-123 895
Sum overføringer og disponeringer		101 570	-123 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 980	146 641
Sum varige driftsmidler		128 980	146 641
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 980	146 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 210	61 199
Andre fordringer		315 379	237 015
Sum fordringer		325 589	298 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		374 819	345 188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 819	345 188
Sum omløpsmidler		700 408	643 402
SUM EIENDELER		829 388	790 043

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		513 951	412 381
Sum opptjent egenkapital		513 951	412 381
Sum egenkapital		513 951	412 381
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 027	192 264
Annen kortsiktig gjeld		128 410	185 398
Sum kortsiktig gjeld		315 437	377 662
Sum gjeld		315 437	377 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		829 388	790 043



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427672

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 340 209
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILOTEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 345 543	5 391 034
Sum inntekter		6 345 543	5 391 034
Kostnader			
Lønnskostnad		302 365	302 365
Annen driftskostnad		5 946 019	5 224 479
Sum kostnader		6 248 384	5 526 844
Driftsresultat		97 160	-135 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 427	11 915
Sum finansinntekter		9 427	11 915
Annen finanskostnad		5 017	
Sum finanskostnader		5 017	0
Netto finans		4 410	11 915
Resultat før skattekostnad		101 570	-123 895
Årsresultat		101 570	-123 895
Totalresultat		101 570	-123 895
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		101 570	-123 895
Sum overføringer og disponeringer		101 570	-123 895



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		128 980	146 641
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 980	146 641
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 210	61 199
Andre fordringer		315 379	237 015
Sum fordringer		325 589	298 214
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		374 819	345 188
Sum omløpsmidler		700 408	643 402
SUM EIENDELER		829 388	790 043
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	513 951	412 381
Sum opptjent egenkapital	513 951	412 381
Sum egenkapital	513 951	412 381
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	187 027	192 264
Annen kortsiktig gjeld	128 410	185 398
Sum kortsiktig gjeld	315 437	377 662
Sum gjeld	315 437	377 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	829 388	790 043



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7039
PILOTEN SAMEIE



Velkommen til årsmøte i PILOTEN SAMEIE

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:

5. mai 2025 kl. 17:30, Treklang eldresenter.

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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til godkjenning av frivillig innglassing
9. Oppgradering av skall sikring (inngangsdører)

Med vennlig hilsen,

Styret i PILOTEN SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gunnar Woldseth Wiik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Linda Vanneid fra OBOS foreslått. To protokoll vitner utnevnes på årsmøtet og protokollføres



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 7039 Piloten sameie.pdf
- 2. 7039 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265.000.

Styrets innstilling
Godtgjørelse til styret holdes uforandret

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kroner 265.000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Woldseth Wiik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eystein Bilben
- Kenneth Christensen Strand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Bjørnødegård

Sak 8

Forslag til godkjenning av frivillig innglassing

Forslag fremmet av:

Forslag til ny votering fra seksjonseiere

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere seksjonseiere har meldt saken inn på nytt for behandling på årsmøte. Hovedargumentene for innglassing er redusert støy og støvplager samt økt bruksverdi.

Mer informasjon og presentasjon på årsmøtet

Forklaring:

Frivillig betyr at du kan glasse inn verandaen nå eller senere – eller velge å la være, evt. bruke muligheten som argument ved fremtidig salg.

Som følge av evt godkjenning på årsmøte vil styret iverksette søknadsprosess med bistand fra leverandør.

Alle kostnader bæres av seksjonseier som ønsker dette samt at ved evt godkjenning, godkjenner man også presisering av seksjonseiers ansvar for vedlikehold av frivillige installasjoner.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøte godkjenner mulighet for frivillig innglassing av veranda .



Forslag til vedtak

Forslaget vedtas

Sak 9

Oppgradering av skall sikring (inngangsdører)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som følge av uønskede hendelser som indikerer system nøkler på avveie ønsker styret å utrede alternative systemer for adgangskontroll til byggene. Styret har invitert flere leverandører vedr alternative løsninger og foreslår at styret fortsetter utredning av løsninger i 2025 som del av budsjettbehandling for 2026.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner videre utredning og budsjettering av sikkerhetsløsning/skallsikring



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Gunnar Woldseth Wiik

Bernt Balchens Vei 30

Styremedlem

Terje Frøsland

Bernt Balchens Vei 10

Styremedlem

Kenneth Christensen Strand

Bernt Balchens Vei 30

Varamedlem

Eystein Bilben

Bernt Balchens Vei 24

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post piloten@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Piloten Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Piloten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998340209, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41

863

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

Piloten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.



Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter i 2024 i tillegg til tre fellesmøter med Piloten, Tun1 og Garasjesameie. Styrende i Tun1, Garasjesameie og Piloten har etablert et velfungerende samarbeid. Dette er viktig for samordning av kontrakter samt beslutninger i Garasjesameie som har konsekvenser for boligsameiene.

Styrets arbeid har i 2024 vært omfattende som følge av utvendig vedlikehold av grøntanlegg og snørydding ble overført til boligsameiene fra FHG i 2023. Administrasjon av avtaler og gjesteparkering er lagt til Piloten som største eier. Eierbrøk for uteområdene er 140/185 for piloten Sameie og 45/185 for TUN1. Begge kontrakter er tildelt Asker og Bærum Vaktmester Kompani (ABVK) og gjenstand for styrets oppfølging gjennom befaringer og leverandørmøter.

Det er gjennomført HMS kontroller og gjennomgang etter plan og sameiene har iverksatte gjennomgang av brannkonsept for å dokumentere evt. avvik eller nødvendige endringer til plan for brannsikring. Det har også vært utført periodisk kontroll av varslingsanlegg og sprinkleranlegg.

Som en del av driften har det vært gjennomført felles arrangement for dugnad og gjenvinnings dag med mindre endringer fra tidligere år. Årlig garasjevask er gjennomført etter plan i godt samarbeid med beboere. Oppslutning om dugnad var gledelig og såpass stor at styret arbeider med en bedre avviklingsplan som følge av oppmøte som blir implementert ved gjennomføring i 2025.

Vedr drift av heiser så er sameiet godt fornøyd med OTIS som ny leverandør fra 31.12.23. I 2024 ble samtlige nød batterier skiftet ut iht. krav uten nevneverdig driftsstans.

Det er varslet en økning i forsikring utover det som er budsjettert for 2025 som følge av generell kostnadsøkning og vurdering av risiko. For å redusere fremtidig risiko har styret fått utarbeidet en rapport av VVS konsulent. Det er forslag til preventive tiltak som vurderes i forbindelse med fremtidig vedlikeholdsplan som skal oppdateres i 2025. Det ble ikke påpekt avvik vedr. vannkvalitet og dagens rensesystem.

Styret har også registrert at vi har en utfordring med det balansert ventilasjonsanlegget i sameiet. Dette skyldes at flere har ved utskifting montert kjøkkenvifter som ikke er iht kravspesifikasjonen for sameiet. Dersom man monterer ulovlige kjøkken hetter med aktiv vifte skaper dette ubalanse og risiko for driftsstans i tillegg til at naboer kan få mat og i leilighetene via kjøkken og badrom. Styret vurderer tiltak i form inspeksjon av alle leiligheter i 2025.

Styret har kontinuerlig fokus på kostnadsreduserende tiltak og konkurranseutsetter jevnlig kontrakter og leveranser som nevnt over. Styret har reforhandlet forretningsføreravtale med virkning fra 01.01.2025 som ga oss en besparelse på kr 125.000. Reduksjonen er ikke reflektert i budsjettet for 2025. Det har også vært en kostnadsøkning for bygg og utvendig vedlikehold. Styret erkjenner at sameiet må ta høyde for en aldrende bygningsmasse og endring i planer for vedlikehold over tid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.



Etter innføring av innføring av KI basert regnskapssystem i OBOS har det ført til en del feilbruk av konti i regnskapene som styret har fått korrigert. Dette vil rette seg over tid.

I 2024 ble det gjennomført en ekstraordinær kapitalinnkalling på kr. 426 797 for å finansiere etter fakturering av vann og avløp som medførte et overforbruk på kr. 243 986. Dette var en følge av manglende registrering av en av to kommunale vannmålere over flere år. Styret i garasjesameiet har iverksatt kontrollrutiner for avlesning av de kommunale målerne. Kommunen skiftet ut til målere med digitalavlesning i 2025. I tillegg ble det en underdekning på budsjett for forsikringer etter vesentlig regulering av premie fra 1 april. Vedtaket om ekstraordinær kapitalinnkalling ble godkjent på årsmøte.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 384 971. Styret har en ubenyttet midlertidig kassakreditt på kr 400 000. Styret vil vurdere om denne skal slettes i 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 301 500.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 24 % for renovasjon, 11 % for vann- og avløp. Styret gjør oppmerksom på at kommunale avgifter utgjør ca 30 % av sameiets samlede kostnader.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 ved videreføring av strømstøtte.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Piloten Sameie.

Lån

Piloten Sameie 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 2025.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene. Innkreving til bredbånd

justeres forløpende iht faktiske prisjusteringer på abonnement.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring



Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1877652. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger 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. 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.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Piloten Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Piloten Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27.03.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennco Dokumentnøkkel: 5353Z-EOATY-BBEAY-AOOGJ-OKK0H-HYF8A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 21:16:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5353Z-E0ATY-BBEAY-A00GJ-OKR0H-1YF8A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 21

7039

Piloten sameie.pdf



PILOTEN SAMEIE
ORG.NR. 998 340 209, KUNDENR. 7039
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	3	5 837 244	5 308 519	5 836 000	6 452 400
Andre inntekter	4	508 299	82 515	80 000	55 400
SUM DRIFTSINNEKTER		6 345 543	5 391 034	5 916 000	6 507 800
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-37 365	-37 365	-37 000	-38 000
Styrehonorar	6	-265 000	-265 000	-265 000	-265 000
Revisjonshonorar	7	-10 531	-9 825	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-233 664	-222 213	-235 000	-247 000
Konsulenthonorar	8	-14 555	-19 296	-11 000	-15 000
Drift og vedlikehold	9	-1 002 709	-629 865	-1 085 000	-1 301 500
Forsikringer		-437 200	-313 382	-346 000	-450 000
Kommunale avgifter	10	-1 906 986	-1 479 144	-1 663 000	-1 794 300
Andre anlegg	11	-651 024	-476 526	-649 000	-732 000
Kostnader sameie	16	-124 695	-67 427	-104 000	-108 000
Energi/fyring	12	-359 711	-417 419	-330 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-691 182	-535 586	-700 000	-724 000
Andre driftskostnader	13	-513 761	-1 053 796	-437 000	-472 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 248 383	-5 526 844	-5 872 000	-6 507 800
DRIFTSRESULTAT		97 160	-135 810	44 000	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	9 427	11 915	0	0
Finanskostnader	15	-5 017	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 410	11 915	0	0
ÅRSRESULTAT		101 570	-123 895	44 000	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		101 570	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-123 895		



PILOTEN SAMEIE
ORG.NR. 998 340 209, KUNDENR. 7039
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	128 980	146 641
SUM ANLEGGSMIDLER		128 980	146 641
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 210	61 199
Forskuddsbetalte kostnader		315 379	237 015
Driftskonto OBOS-banken		332 310	169 801
Sparekonto OBOS-banken		39 730	172 709
Sparekonto OBOS-banken II		2 779	2 678
SUM OMLØPSMIDLER		700 408	643 402
SUM EIENDELER		829 388	790 043
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		513 951	412 381
SUM EGENKAPITAL		513 951	412 381
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 410	72 876
Leverandørgjeld		187 027	192 264
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400.000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	112 522
SUM KORTSIKTIG GJELD		315 437	377 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		829 388	790 043
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	97 774	318 803
Bærum, __. __. 2025			
Styret i Piloten Sameie			
Gunnar Woldseth Wiik	Terje Frøslund	Kenneth C. Strand	

**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**GENERELLE FORUTSETNINGER**

Rapporten er en oppstilling av de bokførte regnskapstallene pr. rapporteringsdato. Innkrevde felleskostnader er det som pr. rapportdato er fakturert fra selskapet, som pr. rapportdato er bokført i selskapet. De blir kun tidsavgrenset (periodisert) til kalenderår, pr. måned. Det innebærer eksempelvis at en forsikringspremie som bokføres i januar, og som hele kalenderåret, blir rapportert i sin helhet f.o.m. januar. Vi tilstreber å budsjettere slik at kostnader blir lagt i samme periode som kostnadene vil påløpe. Rapporten bør leses linje for linje. Det er viktig at man ikke blir for fokusert på resultatet, men konsentrerer seg om disponible midler, som viser betalingsevnen til selskapet. Disponible midler fremgår i en egen oppstilling.

NOTE: 3**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 121 564
TV/Internett	715 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 837 244



NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Elbil	8 279
Østlandske Parkering	51 563
Tilskudd Oslo kommune, andel Nansenparken	21 661
Kapitalinnkalling	426 797
SUM ANDRE INNTEKTER	508 299

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-37 365
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 365

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

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 265 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 184, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 531.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 555
SUM KONSULENTHONORAR	-14 555

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 080
Drift/vedlikehold VVS	-92 553
Drift/vedlikehold elektro	-23 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-265 320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 604
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 262
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-6 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 002 709

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 238 843
Renovasjonsavgift	-668 143
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 906 986

**NOTE: 11****ANDRE ANLEGG**

Fornebu Hageby Garasjesameie	-651 024
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-651 024

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-125 271
Fjernvarme	-234 440
SUM ENERGI / FYRING	-359 711

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 650
Annet driftsmateriale	-11 922
Lyspærer og sikringer	-12 939
Renhold ved firmaer	-317 004
Snørydding	-127 441
Andre fremmede tjenester	-3 121
Trykksaker	-6 288
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 888
Andre kostnader tillitsvalgte	-184
Andre kontorkostnader	-1 544
Kontingenter	-17 100
Bank- og kortgebyr	-4 683
Øreavrundning	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-513 761

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 625
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 082
Andre renteinntekter, avregning FHG	2 875
SUM FINANSINTEKTER	9 427

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 017
SUM FINANSKOSTNADER	-5 017



NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Hageby Garasjesameie, S 7008

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i S 7008.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i S 7008 og utgjør kr. 97.774,-

Selskapets andel i S 7008 vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i A 7008 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 7039 Selskapsnavn: PILOTEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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