



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 477 764  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE  
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: 07.05.2025

### 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 991477764

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 791 424	2 118 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 791 424</b>	<b>2 118 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	88 998
Annen driftskostnad		2 557 043	1 444 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 671 143</b>	<b>1 533 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 282</b>	<b>585 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 141	9 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 141</b>	<b>9 933</b>
Annen finanskostnad		252 773	229 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 773</b>	<b>229 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 632</b>	<b>-219 630</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 350	366 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 019	57 163
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		62 020	57 164
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 020	57 164
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 058	6 423
Andre fordringer		141 765	45 079
Sum fordringer		146 822	51 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 832	831 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 832	831 913
Sum omløpsmidler		823 654	883 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 674</b>	<b>940 579</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 765 045	2 643 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 765 045</b>	<b>-2 643 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 765 045</b>	<b>-2 643 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 104 973	3 289 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 104 973</b>	<b>3 289 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 104 973</b>	<b>3 289 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 750	21 347
Leverandørgjeld		438 577	48 123
Annen kortsiktig gjeld		86 419	224 957
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>545 746</b>	<b>294 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 650 719</b>	<b>3 584 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>885 674</b>	<b>940 579</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426479

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 477 764  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE  
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: 07.05.2025

#### 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: 991 477 764  
STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 791 424	2 118 908
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 791 424</b>	<b>2 118 908</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	88 998
Annen driftskostnad		2 557 043	1 444 071
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 671 143</b>	<b>1 533 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>120 282</b>	<b>585 839</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 141	9 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 141</b>	<b>9 933</b>
Annen finanskostnad		252 773	229 563
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>252 773</b>	<b>229 563</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 632</b>	<b>-219 630</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 350	366 209
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>



Organisasjonsnr: 991 477 764  
STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 019	57 163
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		62 020	57 164
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 020	57 164
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 058	6 423
Andre fordringer		141 765	45 079
Sum fordringer		146 822	51 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		676 832	831 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		676 832	831 913
Sum omløpsmidler		823 654	883 415
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 674</b>	<b>940 579</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 765 045	2 643 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 765 045</b>	<b>-2 643 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 765 045</b>	<b>-2 643 695</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 104 973	3 289 847
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 104 973</b>	<b>3 289 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 104 973</b>	<b>3 289 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 750	21 347
Leverandørgjeld	438 577	48 123
Annen kortsiktig gjeld	86 419	224 957
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>545 746</b>	<b>294 427</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 650 719</b>	<b>3 584 274</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>885 674</b>	<b>940 579</b>



Organisasjonsnr: 991 477 764  
STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

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. 5679

STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i STUDIO PILESTREDET 1 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:

7. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården. Hvis det regner: på verkstedet i det tidligere komposthuset, tvers over gangveien utenfor blokka. .

### 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. Nytt punkt i Husordensreglene pkt. 13
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Lisa Bruun-Olsen er valgt som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsmøte PP14 tekst 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 5679.pdf
3. 5679 Studio Pilestredet 1 Bs Revisjonsberetning.pdf
4. Årsregnskap 2024 - 5679.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 124 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 124 000.



Sak 7

## Nytt punkt i Husordensreglene pkt. 13

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås at følgende tekst legges inn i Husordensreglene punkt 13:

Litiumbatterier, spesielt i elsparkesykler, er forbundet med betydelig brannrisiko. Når slike batterier tar fyr er det svært vanskelig å slukke. Elsykkel- og elsparkesykkelbatterier skal lades utendørs, f.eks. på balkong/veranda/terrasse, under jevnlig tilsyn og kun på dagtid. Elsparkesykkelbatterier skal også oppbevares utendørs. Batterier fra vanlige elsykler kan tas inn etter ladning, såfremt de oppbevares i rom med røykvarsler, tilgang på avkjølede slokkemiddel og på ubrennbart underlag. Hold god avstand mellom batteriet og annet brennbart materiale.

Før man lader, skal man se etter synlige tegn til skader på ladeenhet, batteri og kontaktpunkter, og ved mistanke om feil skal lading unngås før utstyret er sjekket av leverandør/forhandler. Både batteri og lader er tryggest når de er hele, rene og tørre.

Bruk original batterilader direkte i stikkontakt. Skjøteledning eller sammenkoblinger skal ikke benyttes. Lader og batteri skal ikke tildekkes under lading.

Om man oppdager unormale lyder, lukt, røyk eller varme, avbrytes lading og man trekker ladekabelens støpsel ut av stikkontakten umiddelbart.

En brann i batteriet kan holdes i sjakk ved å tilføre vann for å kjøle det ned.

Varsle de som kan bli berørt i bygget, og eventuelle naboer.

VED BRANN, RING 110.

### Forslag til vedtak

Teksten i henhold til beskrivelsen legges inn i Husordensreglene under pkt. 13.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marija Jovanovic

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Ole Kristian Halvorsen
- Torgeir Strøm

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karin Tina Collett
- Roar Vigdal

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2025 - Studio Pilestredet 1 Boligsameie 5679.pdf



## Årsmøte Studio Pilestredet 1 B, 2025

### Årsrapport 2024

#### Styrets arbeid med oppfølging av sakene vedr. balkonger og fasade, samt markterrasser

Styret viser til årsmøtet 2024 og sak 6 *Presentasjon av markterrassesaken*, hvor årsmøtet vedtok å gi fullmakt til Styret om å innhente juridisk vurdering av OBOS Prosjekts oppfyllelse av sin kontrakt med Sameiet. Videre vedtok årsmøtet at Styret kan bestille en juridisk vurdering av om eiere av markterrassene selv bør betale for egeninitierte fordyrelser i prosjektet, dvs. omgjøring til dyrere helletyper.

Etter å ha samlet mer informasjon om arbeidet med både balkong- og fasaderehabiliteringen og markterrassesaken, anså Styret det lite hensiktsmessig å bruke midler på juridiske betenkninger før faktaunderlaget var bedre dokumentert. Det har vært meget krevende å nøste i disse sakene, og arbeidet pågår fremdeles. Styrets arbeid med sakene, siden forrige årsmøte, kan sammenfattes i noen kulepunkter:

#### Om markterrassesaken, spesielt:

- Markterrassearealer er oppmålt. Sammenliknet med prospektet i 2005 er alle markterrasser større enn de som ble lagt ut for salg, dvs. som tilleggsarealer til leilighetene i 1. et. I sum for de åtte leilighetene er arealene ca. tre ganger større enn beskrevet i prospektet, for én av leilighetene mer enn åtte ganger større.
- I Kartverkets arealoversikt later det til at arealene rundt bygningen er Sameiets eiendom, bortsett fra de opprinnelige tilleggsarealene.
- Det har kommet for dagen at i januar 2007 ble utvidede tilleggsarealer tinglyst på de enkelte eierandeler i 1. et. Styret har vært i kontakt med eiendomsutvikler/selger i 2005/2006, men han ønsker ikke å bidra til oppklaring av saken, dvs. om hva som lå bak at Sameiets arealer ble til utvidede private tilleggsarealer.
- Styret har etterspurt kjøpskontrakter fra 2005/2006 for leiligheter i 1.et., men dette har ikke ført frem. Formålet har vært å bli opplyst om hvordan de private tilleggsarealene ble utvidet på bekostning av hva som i prospektet fremsto som felles utearealer.
- At lerketreplassinger må skiftes ut etter ca. 15 år er mer vanlig enn uvanlig, og i vårt tilfelle er det flere faktorer som har spilt inn. Kun én av disse kan sies å være et ansvar Sameiet «eier». Likevel, etter årsmøtevedtak, og ekstraordinære årsmøter, tok Sameiet alle kostnader med å skifte ut treplattinger med betongheller.
- Å rehabilitere markterrasser ble en stor kostnad for Sameiet. For den største private markterrassen har Sameiets kostnad vært ca. 340 000 kr, og 0 kr for eier.
- Merkostnaden for omvalg av farge på betonghellene var ca. 110 000 kr. Sameiet var ikke involvert i beslutningen om å velge en dyrere løsning, kun eierne i 1. et. Dagens styre har påpekt inhabilitet i tidligere styres behandling av denne saken. Dagens styre rettet 23. november 2024 en begrunnet oppfordring til alle eiere i 1. etasje om å betale sin andel av merkostnaden ved endret farge på hellene. To



eiere sa seg umiddelbart villige, mens én sa seg villig under forutsetning av at alle betalte. Sistnevnte gjorde etter hvert helomvending og rettet illegitime beskyldninger mot et medlem av styret. Flere påberopte seg at kravet var foreldet. Prosessen med å følge opp saken fra Årsmøtet 2024 har vært svært belastende og ubehagelig for dagens styre.

- De tre mest aktive interessentene i 1. et. har alle solgt sine leiligheter etter at markterrassesaken ble problematisert. Styret presiserer at vi ikke spekulerer i noen årsakssammenheng mellom problematiseringen og disse salgene.

### **Om reklamasjoner:**

Styret har brukt mye tid på å forsøke å finne ut av om kontraktene for hhv. balkong og fasade, ved Front Entreprenør AS, og byggherreombudsrollen ved OBOS Prosjekt AS, ble gjennomført iht. avtalene med Sameiet. Dette har vært krevende, ikke minst fordi det er lite å finne i Sameiets digitale dokumentarkiv. Hensikten med styrets granskning er å undersøke om det er grunnlag for å reklamere. Arbeidet krever god kompetanse både på kontraktjuridiske spørsmål, norsk standard og bygningstekniske forhold. Styret vil oppsummere arbeidet på denne måten:

- Tidligere ekstern styreleder svarer ikke på henvendelser fra dagens styre.
- Kontrakten med Front Entreprenør AS er basert på kontraktstandarden for totalentrepriser, NS 8407.
- Kontrakten med OBOS Prosjekt AS er basert på rådgivningsstandarden NS 8402. (OBOS Prosjekt har fakturert Sameiet for i alt ca. 390 000 kr inkl. mva. for rollen som byggeleder/byggherreombud.)
- Flere plikter beskrevet i disse standardene er ikke gjennomført av partene, bl.a. manglet all FDV-dokumentasjon.
- Det er ikke mulig å fastslå om OBOS Prosjekt har hatt reell kontroll av kvaliteten på det arbeidet Front Entreprenør har utført, eller riktigheten i oppgjør for endringskrav utover kontraktens beskrevne arbeidsomfang (tillegg), på til sammen ca. 900 000 kr. Kontraktssummen var 1 757 720 kr inkl. mva., og Front fakturerte Sameiet totalt 2 662 579 kr inkl. mva.
- Styret har reklamert på utførelsen av balkongdekker, blikkenslagerarbeid og skjolder på malte balkongfronter.
- Styret har pågående reklamasjoner både overfor Front og OBOS Prosjekt. Så langt har vi erfart at svarene ikke kommer lett, det blir purringer og svarene som gis er i beste fall mangelfulle. På den positive siden aksepterte Front AS å delta på reklamasjonsbefaring i vinter, men styret avventer fortsatt entreprenørens konklusjoner etter denne. Disse er blitt lovet i løpet av uke 23.
- Foreldelse av Sameiets krav har vært et tema. Styret mener sakene mot begge selskaper er innenfor tidsfristene som er angitt i de respektive kontraktstandardene.

Styret har, som skrevet over, så langt, latt være å bruke Sameiets midler på juridisk bistand. Vi skal ikke utelukke at dette kan bli aktuelt, men ønsker å åpne for en diskusjon om dette i årsmøtet.

### ***Andre saker styret har arbeidet med:***



- **Utskifting av varme- og varmtvannsmålere.** Techem, som har avlest målerne hos oss siden bygningen var ny, varslet i 2023 om at målerne levetid var i ferd med å løpe ut. Etter tilbudskonkurranse om levering og drift av nye målere gjennomførte styret et bytte av tjenesteyter på måling og avregning av fjernvarme (varmt forbruksvann og oppvarming – radiatorer), fra Techem til EcoGuard. Besparelse for Sameiet er ca. 300 000 kr over ti år. I stedet for å bli fakturert à konto for stipulert forbruk, blir den enkelte nå fakturert for forrige måneds faktiske forbruk. Man kan også følge forbruket sitt i en egen app. Begge deler antas å gjøre det enklere å bli mer bevisst på energiforbruket.
- **Endre bredbåndsløyper.** Etter å ha innhentet tilbud fra flere tilbydere, har Sameiet inngått kontrakt med ny leverandør av bredbånd, fra Telia til OBOS OpenNet. Bredbåndet leveres via nyinstallerte fiberoptiske nettverkskabler, som har langt større kapasitet enn de gamle koaksialkablene. Ny månedlig kostnad for den enkelte er 219,- kr der vi tidligere betalte 295,- kr. Styret har valgt å ikke inkludere TV-pakker i fellesleveransen, da dette bør være den enkelte seksjonseiers frie valg.
- **Modernisere heisen.** Heisen bråstoppet 24. oktober 2024, antakelig pga. overbelastning ifm. flytting. Den var ikke i gang igjen før 21. november, etter at vi lenge hadde måttet vente på erstatnings-drivmodul, som vi fikk låne av KONE. Styret måtte velge mellom *enten* å kjøpe ny drivmodul, *eller* en full modernisering. Første alternativ fremstod som det rimeligste på kort sikt, men med flere ukjente variabler (flere andre viktige komponenter kan svikte, drivmodulen kan bli «stranded asset» fordi andre deler som holder heisen i gang, går ut av produksjon). Annet alternativ hadde en høyere pris, men ville gi oss en driftssikker heis som vi vet det kan skaffes deler til i lang tid fremover. Styret valgte modernisering, og har altså fått låne fungerende drivmodul inntil moderniseringsarbeidet tar til kort etter 17. mai. Tilbudet på modernisering lød på 812 000 kr inkl. mva. Tilbakebetaling av urettmessig fakturert strøm til garasjelagets elbil-ladeanlegg (se eget punkt) muliggjorde at Sameiet kunne dekke de første 212 000 kr av moderniseringen med tilgjengelige midler, mens de resterende 600 000 kr finansieres ved kapitalinnkalling.
- **Gjennomgang av registrering av strømforbruk i Sameiets fellesarealer.** Styret avdekket dobbeltmåling av strøm til lading av el-biler, slik at samme forbruk ble betalt både av el-ladeiere og Sameiet. Drøyt 140 000 kr ble tilbakebetalt i november 2024 og kreditert Sameiet, fra Fortum.
- **Brannvernkontroll** ved Norsk Brannvern, i alle leiligheter som ble gjort tilgjengelig for inspeksjon. Rapport av 18.04.2024 anbefalte sterkt innhenting av en brannteknisk tilstandsanalyse. Styret innhentet etter dette tilbud på brannteknisk tilstandsanalyse fra flere rådgivende branningeniører. Det ble sluttet avtale med rimeligste tilbyder, Brannforebyggende AS. Tilstandsanalysen var klar i januar, men ikke overlevert, da konsulenten har etterlyst dokumentasjon rundt løsninger som utgjør avvik fra dagjeldende teknisk forskrift, og som han ikke kan se det er utført kompensierende tiltak for. Vi måtte vente lenge på at Norconsult skulle fremskaffe denne dokumentasjonen (bl.a. brannkonsept), og venter nå på at konsulenten skal ferdigstille rapporten. Forhåpentlig foreligger den før ny brannvernbehandling 6. mai.
- **Ny avtale om brøyting.** Det ble 10.12.24 inngått ny avtale med Frode Gran Service AS om brøyting av vår del av gårdsrommet. For inntil 10 gangers brøyting samt vårfeing betalte vi 9 400 kr. T.o. har vi for skjøtsel av utearealer i



sommersesongen løpende avtale med SL Stenlegging. PP14 og 15 faktureres til sammen 40 394 kr inkl. mva. for denne tjenesten.

- **Reforhandle lån.** Styret er i gang med å reforhandle Sameiets lånevilkår, ev. inngå avtale med ny långiver.

## Planlagte arbeider i kommende periode:

- **Forberedelse av balkongfront-arbeider:** Når reklamasjonene mot OBOS Prosjekt og Front Entreprenør er avgjort, vil styret gå i gang med å planlegge utbedring av balkongfrontene. Forberedelsene har både økonomiske og tekniske elementer.  
Økonomi: Hvis reklamasjonssakene skulle resultere i at OBOS Prosjekt og/eller Front Entreprenør erkjenner økonomisk erstatningsansvar, kan vi få utbetalt beløp som kan dekke deler av denne rest-entreprisen. I motsatt fall må vi fullfinansiere prosjektet enten ved ytterligere låneopptak, eller ved kapitalinnkalling.  
Teknikk: Årsaken til at skjoldene oppstod er antagelig at det kommer fuktighet inn mellom platene i den sandwich-konstruksjonen som frontene er laget av. Det er en fagjobb å vurdere hvilken løsning som vil gi ønsket resultat, til en fornuftig pris. Å bytte ut platene kan være én mulighet, en annen å etablere en beslagløsning som hindrer fuktinntrekk mellom eksisterende plater.
- **Utskifting av lysarmaturer i fellesarealer:** Lyspærer til lampene i fellearealene er gått ut av produksjon, og tilsvarende kan ikke skaffes i LED-utførelse. Det er snart tomt for reservelamper, og vi er nødt til å skifte armaturene.
- **Modernisering av heis:** KONE starter opp arbeidet med modernisering av heisen 2. juni. Etter planen skal heisen være i drift igjen 20. juni.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## Kommentarer til driftskostnader

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i sameiet består av renovasjonsgebyr, samt vann- og avløpsgebyr. Studio Pilestredet 2 Borettslag mottar fakturaen for renovasjonsgebyret og viderefakturerer 40% av kostnaden til sameiet.

Renovasjonsgebyret som er kostnadsført i 2024 gjelder for 2023, da borettslaget har fakturert det etterskuddsvis. Det kom derfor ikke med på regnskapet for 2023, hvor renovasjonsgebyret ble kostnadsført til kr 0.

Faktura for vann- og avløpsgebyr mottar sameiet fra Oslo Kommune kvartalsvis i løpet av året. Det er kostnadsført på året det gjelder.

### Energikostnader

Energikostnadene i 2024 var høyere enn tidligere år, og har også et avvik fra budsjettet. Det gjelder konto for fjernvarme og andre energikostnader under energi/fyring i regnskapet. Bakgrunnen for det er overgangen til Ecoguard i 2024, hvor avregningen blir ført i resultatregnskapet. Tidligere hadde sameiet avregning via Techem hvor avregningen ble ført i balansen. Det er bakgrunnen for den høye økningen i kostnadene og avvik fra budsjettet.

Avregningen blir også ført som en inntekt under innkrevde felleskostnader. Det gjelder det månedlige beløpet som er krevd inn fra eierne etter faktisk forbruk. Det er derfor en positiv økning i innkrevde felleskostnader, samt en høyere kostnad på energi/fyring. Til sammen skal dette gå i null.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 277 908.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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.

**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 sameiet 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. 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 brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: INZHX-N60L1-USNGE-WT PFFH-LEENS-UJ78U

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 3

### 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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 24



### STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 477 764, KUNDENR. 5679

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 674 459	2 115 024	2 440 000	2 634 000
Andre inntekter	3	116 966	3 884	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 791 424</b>	<b>2 118 908</b>	<b>2 440 000</b>	<b>2 634 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 998	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-78 000	-100 000	-124 000
Revisjonshonorar	6	-7 103	-10 752	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-105 459	-100 290	-106 500	-112 000
Konsulenthonorar	7	-27 175	-21 484	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-947 672	-429 076	-848 689	-1 113 000
Forsikringer		-115 850	-101 774	-112 000	-134 000
Kommunale avgifter	9	-444 274	-245 289	-477 000	-455 000
Kostnader sameie	14	-37 716	-30 359	-42 000	-42 000
Energi/fyring	10	-507 132	-133 667	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 316	-171 540	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-184 346	-199 841	-214 000	-223 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 671 143</b>	<b>-1 533 069</b>	<b>-2 253 289</b>	<b>-2 564 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>120 282</b>	<b>585 839</b>	<b>186 711</b>	<b>70 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 141	9 933	0	0
Finanskostnader	13	-252 773	-229 563	-246 000	-240 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-241 632</b>	<b>-219 630</b>	<b>-246 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-121 350</b>	<b>366 209</b>	<b>-59 289</b>	<b>-170 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-121 350	0		
Reduksjon udekket tap		0	366 209		



## STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 477 764, KUNDENR. 5679

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	62 019	57 163
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>62 020</b>	<b>57 164</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 058	6 423
Forskuddsbetalte kostnader		46 252	45 079
Andre kortsiktige fordringer	16	95 513	0
Driftskonto OBOS-banken		463 838	627 811
Sparekonto OBOS-banken		212 994	204 102
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>823 654</b>	<b>883 415</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>885 674</b>	<b>940 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-2 765 045	-2 643 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 765 045</b>	<b>-2 643 695</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 104 973	3 289 847
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 104 973</b>	<b>3 289 847</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 419	51 293
Leverandørgjeld		438 577	48 123
Påløpte renter		20 750	21 347
Energiavregning		0	159 847
Annen kortsiktig gjeld		0	13 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>545 746</b>	<b>294 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>885 674</b>	<b>940 579</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	18 388	1 915

Oslo, 20.03.2025

Styret i Studio Pilestredet 1 Boligsameie

Hans-Henrik Egede-Nissen/s/ Petter Syverud/s/

Lise O. B. Svenkerud/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 145 532
Akonto energi	323 066
Kabe-tv	170 352
Månedlig energiavregning	35 509
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 674 459</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Til gode fra Fortum desember 2021 - desember 2023	108 285
Nøkler	1 500
Garasjelag AS Pilestredet - Telia 2023 og 2024	7 181
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>116 966</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2023/2024, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 175
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 175</b>

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

Hovedentreprenør, Kone AS - vedlikehold heis	-243 600
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-243 600</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-44 596
Drift/vedlikehold VVS	-178 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 200
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-57 630
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 104
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-138 200
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 275
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 295
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-947 672</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-277 054
Renovasjonsavgift	-167 220
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-444 274</b>

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

Elektrisk energi	-83 460
Fjernvarme	-402 819
Andre fyringskostnader	-20 853
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-507 132</b>

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

Vaktmestertjenester	-68 060
Renhold ved firmaer	-108 479
Andre fremmede tjenester	-1 699
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 010
Øreavrounding	2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-184 346</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
Andre renteinntekter	916
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 141</b>

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

Renter og gebyr på lån	-252 553
Renter på leverandørgjeld	-220
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-252 773</b>

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Pilestredet park økodrift som utgjør kr 961 315.

Selskapets andel i Pilestredet park økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Pilestredet park økodrift er inntatt i resultatregnskapet "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.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrassemøbler	
Kostpris	21 406
Avskrevet tidligere	-21 405
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	9 645
Avsetning avregning fjernvarme november og desember 2024	85 868
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>95 513</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,89 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

710 153

Nedbetalt i år

184 874

-3 104 973

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 104 973**



**5679 Studio Pilestredet 1 Boligsameie**  
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Hans-Henrik Egede-Nissen ..... Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo .....  
E-postadresse hanshenrike@gmail.com .....

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

Navn: Lise O. Berger Svenkerud ..... Adresse Vestsidveien 1630, 2435 Braskereidfoss .....  
E-postadresse liseoleane@gmail.com .....  
Navn: ..... Adresse .....  
E-postadresse .....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Marija Jovanovic ..... Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo .....  
E-postadresse marija.yoo@gmail.com .....  
Navn: ..... Adresse .....  
E-postadresse .....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Ole Kristian Halvorsen ..... Adresse Øvre Smedstadvei 52, 0378 Oslo .....  
E-postadresse ole.halvorsen@elkas.no .....
2. Navn: Torgeir Strøm ..... Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo .....  
E-postadresse tor-str@online.no .....
3. Navn: ..... Adresse .....  
E-postadresse .....
4. Navn: ..... Adresse .....  
E-postadresse .....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Karin Tina Collett ..... Adresse Midtstugrenda 77, 0787 Oslo .....  
E-postadresse colettkarin@gmail.com .....  
Navn: Roar Vigdal ..... Adresse Pilestredet park 14, 0176 Oslo .....  
E-postadresse roar.vigdal@gmail.com .....  
Navn: ..... Adresse .....  
E-postadresse .....

**F. Andre utvalg**

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

**E. Andre utvalg**

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



Dato..... I valgkomiteen for **Studio Pilestredet 1 Boligsameie**

Karin Tina Collett /s/ .....

Roar Vigdal /s/ .....

.....

.....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 5679 Selskapsnavn: STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE

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](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.