



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 047 909
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 394 607	3 373 757
Sum inntekter		3 394 607	3 373 757
Kostnader			
Lønnskostnad		89 568	86 885
Annen driftskostnad		2 526 167	2 082 868
Sum kostnader		2 615 735	2 169 752
Driftsresultat		778 872	1 204 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 921	19 387
Sum finansinntekter		12 921	19 387
Annen finanskostnad		191 395	248 625
Sum finanskostnader		191 395	248 625
Netto finans		-178 474	-229 238
Ordinært resultat før skattekostnad		600 398	974 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		600 398	974 766
Årsresultat		600 398	974 766
Totalresultat		600 398	974 766
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		600 398	974 766
Sum overføringer og disponeringer		600 398	974 766



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 750 000	64 750 000
Sum varige driftsmidler		64 750 000	64 750 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		64 750 000	64 750 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 015	402 845
Sum fordringer		37 015	402 845
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 456 731	2 947 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 456 731	2 947 938
Sum omløpsmidler		3 493 747	3 350 783
SUM EIENDELER		68 243 747	68 100 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 881 736	18 281 338
Sum opptjent egenkapital		18 881 736	18 281 338
Sum egenkapital		18 887 136	18 286 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 963 608	9 629 173
Øvrig langsiktig gjeld		40 010 650	40 010 650
Sum annen langsiktig gjeld		48 974 258	49 639 823
Sum langsiktig gjeld		48 974 258	49 639 823
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		809	1 153
Leverandørgjeld		379 514	170 849
Skyldige offentlige avgifter		1 935	
Annen kortsiktig gjeld		94	2 220
Sum kortsiktig gjeld		382 353	174 222
Sum gjeld		49 356 611	49 814 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 243 747	68 100 783



Årsmøte 2021

Pilestredet Nr.47 Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/555>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegert til OBOS generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag

Bjarne Hebnes

Annette Bernstein

Martin Hauger Opheim

Stefan Tarras-Wahlberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS, som møteleder.

Styrets innstilling

Kristin Moseby velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av min. en andelseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Torfinn Rosland som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Torfinn Rosland er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Vedlegg

1. 0555 Pilestredet nr 47 Borettslag.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. april kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.april kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21.

Selskapsnummer: 0555 **Selskapsnavn** Pilestredet Nr.47 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av møteleder:

Som møteleder foreslås Kristin Moseby, OBOS

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Torfinn Rosland velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer 2 år, og 2 varamedlemmer 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Svein Storjord	
Styremedlem	Anette Gutkin Berntsen	
Styremedlem	Liv Sandnes Halvorsen	
Varamedlem	Gunnar Michael Birkeland	
Varamedlem	Finn Wald-Jacobsen	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Svein Storjord	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitémedlem	Gudny Rosland	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen (oppgang C), slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarne Hebnes	Pilestredet 47 C
Styremedlem	Annette Bernstein	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Martin Hauger Opheim	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Stefan Tarras-Wahlberg	Pilestredet 47 A
Varamedlem	Geir Johansen	Pilestredet 47 B
Varamedlem	Finn Wald-Jacobsen	Pilestredet 47 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Bjarne Hebnes Pilestredet 47 C

Varadelegert

Valgkomiteen

Gunnar Michael Birkeland Pilestredet 47 B
Lillian H Grimsgaard Pilestredet 47 C
Finn Wald-Jacobsen Pilestredet 47 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Pilestredet Nr.47 Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

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

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

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 394 607.

Dette er kr 134 607 høyere enn budsjettet, som skyldes hovedsakelig etterskuddsvis innkrevd eiendomsskatt.

Andre inntekter består i hovedsak av a-konto innbetaling fra Fortune Realty, næringsseksjonene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 615 735.

Dette er kr 52 690 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 600 398 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 111 394 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 275 000 til ordinær drift og større vedlikehold, det er planlagt modernisering av heiser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe økning i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 563, ca. 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Nr.47 Borettslag.

Lån

Pilestredet Nr.47 Borettslag har lån i Handelsbanken med månedlige terminforfall, flytende rente på 1,6 % per 09.03.2021 og med løpetid fram til 30.09.32.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,5% iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Pilestredet 47s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ¹³av ⁴⁸Dei norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Pilestredet 47



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 176 561	2 838 471	3 176 561	3 111 394
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		600 398	974 766	591 575	-696 875
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	10 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-665 565	-10 636 676	-639 000	-695 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-65 167	338 090	-47 425	-1 391 875
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 111 394	3 176 561	3 129 136	1 719 519
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 493 747	3 350 783		
Kortsiktig gjeld		-382 353	-174 222		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 111 394	3 176 561		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 165 584	3 140 399	3 059 000	3 073 000
Andre inntekter	3	229 023	233 358	201 000	230 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 394 607	3 373 757	3 260 000	3 303 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 568	-11 885	-12 000	-11 300
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 850	-6 025	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-10 000	0	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-98 220	-95 730	-98 220	-100 675
Konsulenthonorar	7	-19 395	-37 143	-12 000	-12 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-1 004 884	-511 207	-1 000 000	-2 275 000
Forsikringer		-146 167	-145 631	-146 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-529 554	-492 089	-403 905	-402 100
Energi/fyring		-154 836	-266 987	-300 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 558	-257 940	-290 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-284 904	-259 316	-300 000	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 615 735	-2 169 752	-2 668 425	-3 844 875
DRIFTSRESULTAT		778 872	1 204 005	591 575	-541 875
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 921	19 387	0	5 000
Finanskostnader	12	-191 395	-248 625	0	-160 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-178 474	-229 238	0	-155 000
ÅRSRESULTAT		600 398	974 766	591 575	-696 875
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		600 398	974 766		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
SUM ANLEGGSMIDLER		64 750 000	64 750 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 015	201 417
Andre kortsiktige fordringer		0	201 428
Driftskonto OBOS-banken		479 286	594 643
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 457	0
Sparekonto OBOS-banken		2 975 988	2 353 295
SUM OMLØPSMIDLER		3 493 747	3 350 783
SUM EIENDELER		68 243 747	68 100 783
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		18 881 736	18 281 338
SUM EGENKAPITAL		18 887 136	18 286 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 963 608	9 629 173
Borettsinnskudd	15	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	16	16 050	16 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 974 258	49 639 823
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		379 515	170 849
Skyldige offentlige avgifter	17	1 935	0
Påløpte renter		809	1 153
Annen kortsiktig gjeld	18	94	2 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		382 353	174 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 243 747	68 100 783
Pantstillelse	19	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar		0	0



12

Pilestredet Nr.47 Borettslag

Oslo, 09.03.2021
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Bjarne Hebnes/s/

Annette Bernstein/s/

Martin Hauger Opheim/s/

Stefan Tarras-Wahlberg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 790 444
Bredbånd	114 624
Eiendomsskatt	106 316
Garasje	81 600
Forretningslokale	64 200
Strøm elbil	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 165 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fortune Realty AS	200 000
Telenor Norge AS	29 023
SUM ANDRE INNETEKTER	229 023

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-3 391
Naturallytelse speilkonto	3 391
Arbeidsgiveravgift	-13 168
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 568

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 126, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 850.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 395
SUM KONSULENTHONORAR	-19 395

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 664
Drift/vedlikehold elektro	-295 301
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 880
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 884

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-106 393
Vann- og avløpsavgift	-317 236
Renovasjonsavgift	-108 050
Eiendomsskatt, refusjon	2 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 554

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 834
Lyspærer og sikringer	-3 243
Vaktmestertjenester	-160 596
Renhold ved firmaer	-95 973
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-2 239
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 126
Andre kontorkostnader	-90
Telefon/bredbånd	-3 391
Telefon, annet	-3 611
Porto	-2 208
Bank- og kortgebyr	-2 480
Velferdskostnader	-1 994
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-284 904

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 693
SUM FINANSINNTEKTER	12 921

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-191 332
Andre rentekostnader	-63
SUM FINANSKOSTNADER	-191 395

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1990	59 821 334
SUM BYGNINGER	59 821 334

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.464

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70%. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	370 827
Nedbetalt i år	665 565
	-8 963 608

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN****-8 963 608****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-39 994 600****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum

kontorleie

-16 050**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-16 050****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrek	-1 457
Skyldig arbeidsgiveravgift	-478
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 935

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-94

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	8 963 608
TOTALT	48 958 208

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

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

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

Pilestredet 47 - Felleskostnader 2020

Forretningsførerhonorar	-98 220
Honorar og vedlikehold 1)	-823 932
Andre driftskostnader 2)	-259 932
Forsikring bygninger	-146 167
Kommunale avgifter	-425 287
Elektrisk energi 3)	-116 127
SUM	-1 869 665

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

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

3) 75 % av totalkostnad

AVREGNING 2020

Fellesutgifter næringsdel (12,3 %)	-229 969
Innbetalt	200 000
TIL GODE FRA FORTUNE REALTY	-29 969



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets arbeid har siden generalforsamlingen 2020 avholdt 7 ordinære styremøter. I tillegg er det avholdt ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte. Samt at vi har hatt jevnlig kontakt per telefon/epost for forfallende arbeid.

Gjennomførte tiltak 2020/2021 blant annet:

- Beskjær trær i bakgården
- Nytt Porttelefonsystem
- Installert brytere til alle inngangsdørene i første etasje
- Byttet sluttstykker/lås til inngangsdørene fra Pilestredet
- Utbedret blomsterkassene
- Vasket garasje
- Reparert heiser som har vært ute av drift
- Reforhandlet rente på borettslagslån
- Reforhandlet pris på internettabonnementet
- Innkjøp av noen nye møbler til takterrasse samt en ekstra grill.
- Endret betalings fra Fortune Realty fra ett år etterskuddsvis til aconto kvartalsvis
- Utbedret vannlekkasje til kjeller

Fremtidige styre bør ta stilling til om styrehonorar bør økes for å bidra til bedre rekruttering av nye styremedlemmer. Det ble besluttet på sist generalforsamling å ha mulighet til å ha flere enn 3 styremedlemmer. I perioden 2020/2021 har det vært fire styremedlemmer. Dette har vært en suksess ettersom da er det flere å fordele arbeidsoppgavene på.

Maling av oppgangene har vært oppe til vurdering. Tilbudene mottatt av styret har vært kostbare og vi har besluttet å spare pengene til fremtidige utgifter.

Styret

Styret kan kontaktes på styret@p47.no. Se Pilestredet Nr.47 Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/0555> og <http://pilestredet47.no> for ytterligere informasjon. Oppfordrer alle beboere til å registrere seg under nyhetsvarsel på pilestredet47.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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**

Pilestredet Nr.47 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS om renhold av trappeoppganger/fellesarealer og bytting av matter.

Renhold

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkkelbrikker

Brikker kan bestilles skjema på nettsidene våre. De koster 385 kr per stykk. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Postkasseskilt bestilles av firma som står på postkassestativet.

Elektriker

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

Rørlegger

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

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Nytt porttelefon system Utbedret blomsterkasser	
2019	Utskiftning til elektronisk nøkkelsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Rens av ventilasjonsanlegget	
2017 - 2018	Rehabilitering vinduer og takterrasse	Skiftet alle vinduer i leiligheter og oppganger. Nytt dekke på takterrasse, tatt ned espalier/klatreplante
2017 - 2018	Vask av fasade og tetting av fuger	
2017 - 2018	Satt inn ventiler for lufting av fasade	
2017 - 2018	Nye nedløpsrør utenfor balkongtakene	
2017 - 2018	Malt alle balkonger utvendig,	og tak og søyler innvendig
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2016 - 2017	Betongprøver i garasjen/blomsterkasser	
2016 - 2017	Vasket garasjen	
2016 - 2017	Vedlikeholdsnøkkel 2017-22, OBOSProsjekt	
2015 - 2016	Skiftet wirene i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røykvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2013 - 2014	Fullført bytte av nedløpsrør,	samt skiftet råtne panelbord på balkonger. Byttet skrusikringer til automatsikringer med oververn i alle leiligheter. Bonet gulvbelegg i oppganger Vasket fasade mot Pilestredet Montert vask på takterrasse
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Utført vask av garasje. Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislågt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Malt listverk i oppganger. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Oppstart arbeid m. bytte av nedløpsrør og råtne panelbord på balkonger.



2011 - 2012	Diverse vedlikehold	Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Montert ny kjøreport mot Pilestredet. Reparert mur og skifer på inngangsparti mot Pilestredet. Byttet låssylinder til søppelrom i B-oppgang. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården. Malt gulv i kjelleretasje med epoxy. Malt dører og sliteflater i oppganger. Byttet garasjeport. Montert ekstra stikkontakter på takterrasse og i bakgård. Lagt varmekabel i takrenner mot Pilestredet. Malt deler av mur/blomsterkasser i bakgård.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Malt gulv i søppelrom med epoxymaling Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse. Byttet råteskadet panel på balkonger mot Pilestredet. Malt gjerde/port mot barnehage Innkjøp av snerasbannere
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate. Utbedret nedløp langs balkongene mot Pilestredet. Utbedret taket i garasjen etter vannskade. Malt gulv i søppelrom med epoxymaling.
2007 - 2008	Div vedlikehold	Gjennomført kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegget. Malt garasje, satt opp kamera for overvåkning av fasader og inngangspartier, foretatt vurdering av ventilasjonssystem, malt opp søyler og undertak i til balkongene bakkeplan mot bakgården, satt opp gjerde i bakgård mot nabo, kjøpt solsenger til takterrasse.



Vedtekter

for Pilestredet 47 borettslag org nr 950047909

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.07. Endret på ordinær generalforsamling 24.04.13. Sist endret på generalforsamling 29.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Pilestredet 47 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk**4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 - to styremedlemmer og høyst 4 - fire andre styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder ett år og for de andre medlemmene er det to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall

fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.



(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Husordensregler

for

Borettslaget

Pilestredet 47

Vedtatt på ordinær generalforsamling 10.06.1992
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2002.



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

Alminnelige ordensregler.

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre.

Sykler skal oppbevares i sykkelboden i 1.etasje. Personlige eiendeler / hagemøbler skal ikke oppbevares på takterrassen, eller utenfor bodene på loftet.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke brukes til risting av tøy eller sengetøy!

Barnesikringen som er montert på rekkverkene på balkongene mot bakgården må IKKE demonteres.

Borettslaget er ikke juridisk/økonomisk ansvarlig dersom noen ved et ulykkestilfelle skulle falle utenfor verandaen eller takterrassen.

Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst. På grunn av fare for innbrudd er det strengt forbudt å slippe uvedkommende inn i gården – evt gå ned for å se ID-kort, dersom det gjelder arbeidsfolk som skal arbeide i gården.

Leiligheten og boområdet.

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl 22.00 til 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og støy kan bare skje i tidsrommet kl 08.00 til 21.00 alle dager unntatt søn- og helligdager da tidsrommet er fra kl. 13.00 til kl. 19.00.

Ved selskapheter bør en sende nabovarsel 3 dager forut for selskapet. Bruk oppslagstavlen i 1.etasje.

Parabolantenne tillates ikke montert uten godkjenning fra styret. Ei heller tillates parabol koblet til samme nett som borettslagets felles kabelanlegg.

Oppvaskmaskin / vaskemaskin må ikke kobles til varmtvannuttak!.

Forbudt med spyling av verandaer.

Dyrehold.

Dyreeier plikter å rette seg etter de offentlige vedtekter for dyrehold, således også på borettslagets område. Spesielt viktig er bruken av poser!

Dyreeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene. Konfr. husleiekontrakten.



Søppel.

Husholdningsavfall skal pakkes i poser.

Søppelrommene skal holdes ryddig. De skal alltid være låst. Det må ikke kastes glødende/brennende gjenstander, oljeavfall eller annet farlig avfall i søppel-containerne. Det skal ikke etterlates gjenstander i søppelrommet som renholdsverket ikke håndterer.

Renhold.

Borettslaget har satt bort trappevasken til et firma. Det er viktig at vi prøver å holde en viss standard i fellesarealene slik at søppel likevel ikke blir liggende. Dette gjelder også garasjen!

Bad, WC, ledninger og lufting.

Alle rom skal holdes oppvarmet. Også kjeller og sykkelrom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser.

Det må ikke kastes ting i toalettet. Bruk kun vanlig toalettpapir.

Gården har mekanisk ventilasjon/avtrekk. Tilførsels- og avtrekksluker må ikke tettes igjen. Tiltetting forårsaker at det oppstår ubalanse og uling i ventilasjonssystemet i de andre leilighetene. Det er ikke lov å montere avtrekksvifter m/egen motor. Ønskes ny avtrekksvifte må denne tilpasses og forskriftsmessig monteres. Styret viderefremidler kontakt med fagmann på dette.

Garasjeanlegg.

Det er den enkelte andelseiers ansvar å holde sin plass ryddig og ren. Fremleie eller utlån av garasjeplasser er kun tillatt internt i borettslaget, og skal da meddeles styret.

Meldinger og henvendelser.

Postkassen til styret henger i oppgang B.

Brannsikringsutstyr.

Brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leilighetene. Disse er borettslagets eiendom, og skal derfor ikke fjernes fra leilighetene. Andelseier/beboer har selv ansvar for å kontrollere utstyrets funksjonsdyktighet minst en gang i året. Batteri i røykvarsler skiftes og bekostes av den enkelte. Ved behov for nødvendig vedlikehold av utstyret (for eksempel etterfylling av brannslukningsapparat) meldes dette til styret, slik at forskriftsmessig utbedring kan foretas.

Leiekontrakten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og frambleie.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht. budsjett 2021.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelse for styret settes til kr 90 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder, 1 år : Svein Storjord Pilestredet 47 C

Styremedlem, 2 år : Liv Sandnes Halvorsen Pilestredet 47 A

Styremedlem, 2 år: Anette Gutkin Berntsen Pilestredet 47 B

Styremedlem som ikke er på valg:

Stefan Tarras-Wahlberg Pilestredet 47 A

Varamedlem, 1 år: Gunnar Michael Birkeland Pilestredet 47 B

Varamedlem, 1 år: Finn Wald-Jacobsen Pilestredet 47 C

Valgkomité, 1 år : Gudny Rosland Pilestredet 47 C

Delegert til OBOS generalforsamling, 1 år:

Svein Storjord Pilestredet 47 C

På vegne av valgkomiteen:

Finn Wald-Jacobsen

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Svein Storjord

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anette Gutkin Berntsen

Liv Sandnes Halvorsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Gunnar Michael Birkeland

Finn Wald-Jacobsen



Sak 7

Delegert til OBOS generalforsamling

Innstilling

Valgkomitéen foreslår Svein Storjord som delegert til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Svein Storjord



Sak 8

Valgkomité

Innstilling

Styret foreslår Gunhild Rosland som valgkomité.

Roller og kandidater

Valg av 1 Valgkomitémedlem Velges for 1 år

Gunhild Rosland



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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