



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 2 019 610        | 2 853 383        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 019 610</b> | <b>2 853 383</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 136 920          | 74 496           |
| Annen driftskostnad                          |      | 2 163 540        | 1 532 093        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 300 460</b> | <b>1 606 589</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-280 850</b>  | <b>1 246 794</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 470              | 1 391            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>470</b>       | <b>1 391</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 108              | 84               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>108</b>       | <b>84</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>362</b>       | <b>1 307</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -280 488         | 1 248 102        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 102</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 340 073          | 94 143           |
| Sum fordringer                             |      | 340 073          | 94 143           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 879 138          | 1 394 148        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 879 138          | 1 394 148        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 219 211        | 1 488 291        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>1 219 211</b> | <b>1 488 291</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</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>       |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |             | 967 613          | 1 248 102        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>967 613</b>   | <b>1 248 102</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>967 613</b>   | <b>1 248 102</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |             |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |             | 232 895          | 190 035          |
| Skyldige offentlige avgifter      |             |                  | 69               |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 18 702           | 50 085           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>251 597</b>   | <b>240 189</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>251 597</b>   | <b>240 189</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>1 219 210</b> | <b>1 488 291</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 478365

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 924 372 796  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 924 372 796  
PILESTREDET 77-79  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 2 019 610        | 2 853 383        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 019 610</b> | <b>2 853 383</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 136 920          | 74 496           |
| Annen driftskostnad                          |             | 2 163 540        | 1 532 093        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>2 300 460</b> | <b>1 606 589</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-280 850</b>  | <b>1 246 794</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 470              | 1 391            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>470</b>       | <b>1 391</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 108              | 84               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>108</b>       | <b>84</b>        |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>362</b>       | <b>1 307</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 101</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -280 488         | 1 248 102        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-280 488</b>  | <b>1 248 102</b> |



Organisasjonsnr: 924 372 796  
PILESTREDET 77-79  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2021</u>      | <u>2020</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Andre fordringer                           |             | 340 073          | 94 143           |
| Sum fordringer                             |             | 340 073          | 94 143           |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 879 138          | 1 394 148        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 879 138          | 1 394 148        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 1 219 211        | 1 488 291        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>1 219 211</b> | <b>1 488 291</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |             | 967 613          | 1 248 102        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | 967 613          | 1 248 102        |



|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>967 613</b>   | <b>1 248 102</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                    |                  |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld              |                  |                  |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0                | 0                |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                     | 232 895          | 190 035          |
| Skyldige offentlige<br>avgifter     |                  | 69               |
| Annen kortsiktig gjeld              | 18 702           | 50 085           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         | <b>251 597</b>   | <b>240 189</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>251 597</b>   | <b>240 189</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>1 219 210</b> | <b>1 488 291</b> |



Organisasjonsnr: 924 372 796  
PILESTREDET 77-79  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

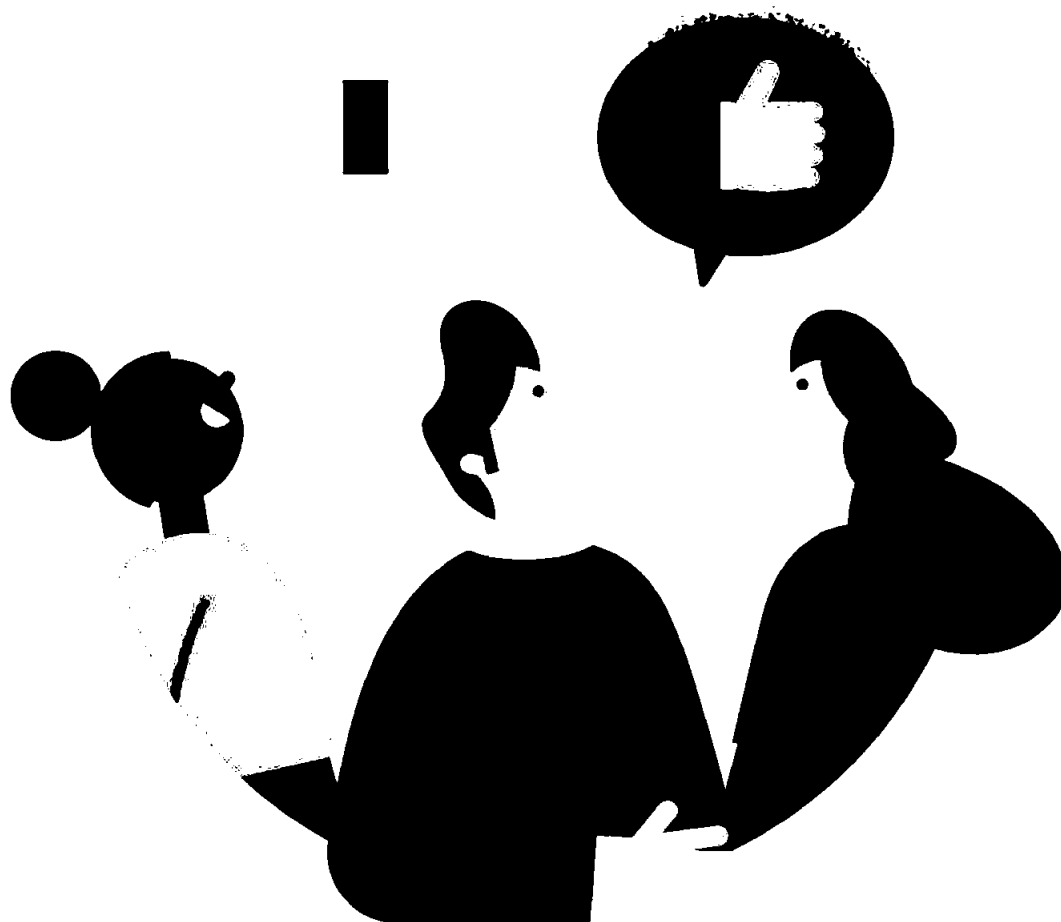
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

2972 Pilestredet 77-79 Es





## Til seksjonseierne i Pilestredet 77-79 Es

**Velkommen til årsmøte, torsdag 9. juni 2022 kl. 18:00 i Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pilestredet 77-79 Es det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Pilestredet 77-79 Es  
avholdes torsdag 9. juni 2022 kl. 18:00 i Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring om bruk av valgkomite
  - B) Felleskostnader næringsseksjon
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2-4 styremedlemmer for 2 år

**7. VALG AV MEDLEMMER TIL VALGKOMITE**

Oslo, 11.05.2022  
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Henning Denstad      Maria Fiorello Conradi      Anna T. Jahrmann Eldøy      Aud Elisabeth Norlin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                        |                  |
|-------------|------------------------|------------------|
| Leder       | Henning Denstad        | Pilestredet 79 B |
| Styremedlem | Maria Fiorello Conradi | Pilestredet 77   |
| Styremedlem | Anna T. Jahrmann Eldøy | Pilestredet 79 A |
| Styremedlem | Aud Elisabeth Norlin   | Pilestredet 79 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Pilestredet 77-79 Es

Sameiet består av 94 seksjoner.

Pilestredet 77-79 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924372796, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet 77  
Pilestredet 79 A - B  
Fagerborggata 1

Gårds- og bruksnummer: 216 / 126

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

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Etter det digitale årsmøtet i april 2021, har styret gjennomført 9 styremøter. Referat legges ut på Vibbo umiddelbart etter styremøtene.

Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere. Styremailen blir aktivt brukt til dette. Vibbo har blitt benyttet aktivt som kommunikasjonskanal internt i sameiet.

Sameiet har en rekke serviceavtaler som følges opp. Tre nye avtaler er inngått for individuell avregning av bruk av fjernvarme (Techem), vedlikehold av garasjeporten og åpne/lukke systemet (Rosing Industrier), og avregning av individuelt strømforbruk på elbilladerne (Charge 365) i garasjen.

Basert på markiseplanen som ble godkjent på årsmøtet i 2020, har vi søkt om og fått innvilget rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Vi utarbeidet en forespørsel og henvendte oss til fire aktuelle leverandører av markiser. Til vår store overraskelse var det bare en av disse som var villige til å gi oss et tilbud med tilhørende garantier basert på markiseplanen og byggets beskaffenhet. Det ble avdekket at byggets fasade ikke er utarbeidet med tanke på utvendig markise, og at teglsteinen ikke gir tilstrekkelig feste for markiser som er holdbart over tid. Av den grunn måtte vi se oss nødt til å stanse dette arbeidet. På takområdet er det imidlertid andre festemuligheter, og markiser har blitt montert der i løpet av våren 2022.

Uteområdene var i dårlig tilstand sommeren 2021 og krevde en ganske stor oppgradering. Jordkvaliteten var meget dårlig, og mange av blomstene og bøkbuskene hadde dødd. Etter arbeidet som ble utført i fjor sommer er tilstanden nå mye bedre, men vil fremover kreve ordinært årlig vedlikehold og enkelte mindre forbedringer.

Varmeproblemet i leiligheter – hva har skjedd siden sist? Etter forrige årsmøte reklamerte styret til Aspelin Ramm på vegne av berørte seksjonseiere. Da reklamasjonen ble avvist engasjerte styret Sintef for å vurdere det termiske inneklimaet i leilighetene. Rapporten fra Sintef konkluderte med at det forelå en mangel med det termiske inneklimaet som følge av at kravene til TEK 10 ikke er overholdt. Aspelin Ramm avviste også denne reklamasjonen. Tryg forsikring innvilget sameiet rettshjelpsdekning til tvisten, og DLA Piper ble hyret for å representere styret og den enkelte seksjonseier. Styret har fått fullmakt fra samtlige deltagere i tvisten til å ivareta deres krav og interesser.

De berørte har mottatt et forlikstilbud som ble diskutert på et møte med advokatene og seksjonseierne i slutten av mars. Det var enighet om å avslå tilbudet om midler til foliering av vinduer i to etasjer som følge av Aspelin Ramms forbehold. Aspelin Ramm ønsker at styret på vegne av sameierne skulle frafalle alle fremtidige krav. Seksjonseiere ønsker utbedring uten forbehold, og vi håper fremdeles på en minnelig løsning som fører til utbedring av mangelen. DLA Piper sendte e-post til utbygger den 26.04.22 med frist for å komme med et nytt forlik innen 13.05.22 på bakgrunn av Sintefs uttalelse om at folie ikke vil utbedre mangelen ved det termiske inneklimaet. Styret vil holde de berørte seksjonseierne oppdatert om videre utvikling.

Vi har fortsatt et problem med vanninnsig i garasjen, med tilhørende følgeskader. Det kan synes som de korrigerende tiltakene fra BundeBygg har gitt noen resultater, men lekkasjen gir fortsatt grunnlag for bekymring. Styret vil fortsatt følge opp denne saken tett.

Ettårsbefaringen med utbygger ble utsatt fra februar til høsten 2021 på grunn av Corona pandemien. Styret har reklamert og tatt opp flere felles saker med utbygger og de fleste av sakene er håndtert og lukket, men det gjenstår fortsatt saker som vi følger opp. Hver enkelt beboer har håndtert egne saker direkte med utbygger.

Av mindre saker utover det ovenstående kan nevnes:

- Styret har besluttet justering av ordensreglementet pkt. 3.2 (tillatt økt høyde for utebeplantning til 150 cm)
- Styret har behandlet og avslått søknader om endret bruk av uteområdene (oppsett av gjerde og porter)
- Inn- og utkobling av utekranen på taket av P77 er endret slik at arbeidet kan gjøres uten å måtte ha fysisk tilgang til en av leilighetene



- Styret har sørget for reparasjon av avfallsdunker (løftearm var brukket, fjerning av graffiti) og reklamert skade på en av disse til Coor
- Det er iverksatt mange små reparasjoner / reklamasjoner for fellesområdene (lys, skilt, låser m.m.)
- Det er gjennomført garasjevask to ganger og vindusvask to ganger på alle ytre fasader

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 019 610.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntektene for brensel balanseføres.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 300 460.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til fjernvarme balanseføres på tilsvarende måte som inntektene.

Det har imidlertid gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 280 488 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 967 613.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

Det er budsjettet med kr 600 000 for drift og vedlikehold i 2022. Dette er en økning fra 2021 som inkluderer reelle merkostnader, men engangskostnadene som påløp i 2021 og medførte et overforbruk, er ikke inkludert.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Det er budsjettet med kr 125 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet 77-79 Es.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for boligenhetene for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

---

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 Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslø, 24. mai 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 924 372 796, KUNDENR. 2972**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 013 780         | 2 127 898         | 2 558 000         | 2 040 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 5 830             | 725 485           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 019 610</b>  | <b>2 853 383</b>  | <b>2 558 000</b>  | <b>2 040 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -16 920           | -14 496           | -8 000            | -17 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -120 000          | -60 000           | -120 000          | -120 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 670           | -8 250            | -10 000           | -11 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -101 733          | -90 790           | -95 000           | -105 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -13 567           | -54 750           | -90 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -817 812          | -233 188          | -474 000          | -600 000          |
| Forsikringer                       |      | -110 358          | -108 572          | -120 000          | -125 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -298 055          | -324 212          | -450 000          | -300 000          |
| Energi/fyring                      |      | -180 341          | -280 642          | -600 000          | -117 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -301 884          | -219 755          | -290 000          | -310 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -329 120          | -211 933          | -268 000          | -320 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 300 460</b> | <b>-1 606 588</b> | <b>-2 525 000</b> | <b>-2 040 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-280 850</b>   | <b>1 246 795</b>  | <b>33 000</b>     | <b>0</b>          |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 470               | 1 391             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -108              | -84               | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>362</b>        | <b>1 307</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-280 488</b>   | <b>1 248 102</b>  | <b>33 000</b>     | <b>0</b>          |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 1 248 102         |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -280 488          | 0                 |                   |                   |



## BALANSE

|                                  | Note | 2021             | 2020             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |      | 5 031            | 17 843           |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 89 146           | 76 300           |
| Energiavregning                  | 13   | 245 896          | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 879 138          | 1 373 998        |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 0                | 20 150           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 219 210</b> | <b>1 488 291</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 219 210</b> | <b>1 488 291</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital             |      | 967 613          | 1 248 102        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>967 613</b>   | <b>1 248 102</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 18 702           | 49 596           |
| Leverandørgjeld                  |      | 232 895          | 190 035          |
| Skyldige offentlige avgifter     |      | 0                | 69               |
| Annen kortsiktig gjeld           |      | 0                | 490              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>251 597</b>   | <b>240 190</b>   |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 219 210</b> | <b>1 488 291</b> |
| <hr/>                            |      |                  |                  |
| Pantstillelse                    |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                    |      | 0                | 0                |

Oslo, 11. mai 2022

Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Henning Denstad/s/

Maria Fiorello Conradi/s/

Anna T. Jahrman Eldøy/s/

Aud Elisabeth Norlin/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 520 064        |
| TV/internett                         | 290 280          |
| Garasjeplass                         | 122 400          |
| Ventilasjon                          | 51 696           |
| Felleskostnader                      | 29 340           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 013 780</b> |

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

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Korrigeringer på reskontro | 80           |
| Andre inntekter            | 5 750        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>5 830</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -16 920        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-16 920</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 670.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 567        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 567</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -351 498        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -66 875         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -78 984         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -86 593         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -112 330        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -75 235         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -34 298         |
| Egenandel forsikring                 | -12 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-817 812</b> |

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -51 501         |
| Renovasjonsavgift             | -246 554        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-298 055</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -8 583          |
| Vaktmestertjenester              | -154 725        |
| Vakthold                         | -1 650          |
| Renhold ved firmaer              | -105 705        |
| Snørydding                       | -27 804         |
| Gressklipping                    | -17 160         |
| Andre fremmede tjenester         | -517            |
| Trykksaker                       | -1 349          |
| Andre kontorkostnader            | -7 260          |
| Telefon, annet                   | -222            |
| Porto                            | -986            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 160          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-329 120</b> |

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

|   |            |
|---|------------|
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 470        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>470</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -108        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-108</b> |

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -543 720        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-543 720</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Administrasjon       | 37 500         |
| Fjernvarme           | 752 116        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>789 616</b> |

**SUM ENERGIAVREGNING****245 896**

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

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



sitt eget forbruk.

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



## INNKOMNE FORSLAG

### Sak 1

Forslag: Felleskostnad næringsseksjon

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Næringsseksjonen sin andel av felleskostnadene ble fastlagt av utbygger i forbindelse med etableringen av sameiet. Denne skulle da dekke næringsseksjonens andel av felleskostnadene, på lik linje med hver enkelt boenhet. Da regnskapet for 2021 ble oversendt sameiet, så vi at de kostnadsførte faktisk påløpte utgiftene for næringsseksjonen var langt høyere enn inntektene. Dette innebærer en løpende underdekning som må korrigeres. Basert på regnskapstallene fra 2021 og de fire første månedene i 2022, har vi estimert at driftsinntektene fra næringsseksjonen må økes med 40.000 kroner i året.

Forslag til vedtak:

Felleskostnadene for næringsseksjonen øker fra 2.445 til 5.780 per måned med virkning fra 1.7.2022.

### Sak 2

Forslag: Vedtektsendring – Bruk av en valgkomite

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret har besluttet å etablere en valgkomite for sameiet som har til oppgave å anbefale overfor årsmøtet 2022 sammensetningen av styret for neste periode. Styret mener dette er et viktig grep for å sikre at sameiet til enhver tid har et velfungerende styre som ivaretar beboernes interesser på en god måte.

Styret ønsker nå å formalisere bruk av en valgkomite i vedtektene. I de nåværende vedtektene er det ikke skrevet noe om bruk av en valgkomite. Etter styrets syn er det en riktig løsning at årsmøtet beslutter å endre vedtektene til å omfatte fast bruk av en valgkomite i forbindelse med valg av styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

Det etableres et nytt kapittel 7 i vedtektene med følgende tekst:

Sameiet skal ha en valgkomite med tre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Kandidater til en valgkomite kan kun omfatte eiere i sameiet. Valgkomiteen velges av årsmøtet for ett år. Så langt det er hensiktsmessig bør valgkomiteens medlemmer representere alle tre bygg i sameiet. Årsmøtet skal alltid bli forelagt de kriteriene som blir lagt til grunn for valgkomiteens arbeid, og hvordan de er anvendt for nominasjoner til styrerepresentanter.



Valgkomiteen skal fremme forslag til årsmøtet om:

1. Styrets leder
2. Styrets medlemmer og varamedlem
3. Medlemmer og varamedlemmer til valgkomiteen
4. Godtgjørelse til styrets medlemmer

Valgkomiteens forslag etter tredje ledd begrenser ikke sameiernes rett til å foreslå kandidater.

## VALG AV TILLITSVALGTE

### Suppleringsvalg til styret.

#### I BAKGRUNN

Sammensetningen av styret er viktig for sameierne, både når det gjelder trivsel og sikring av våre felles verdier. Styret besluttet derfor vinteren 2021/22 å nedsette en midlertidig valgkomite til å foreslå kandidater til styret. En valgkomite er ikke forankret i sameiets vedtekter, men styret ønsket å få en nøytral vurdering av mulige kandidater. Styret ønsker å vedtektsfeste at sameiet skal ha en valgkomite.

#### II STYRETS SAMMENSETNING

Det følger av vedtektenes pkt 6 at styret kan bestå av en leder pluss fire/to medlemmer og at det også kan velges varamedlemmer. Valgperioden er to år. For perioden 2021 til 2022 har styret bestått av:

**Henning Denstad** (styreleder) – på valg i 2022

**Aud Elisabeth Norlin** (styremedlem) – på valg i 2022

**Anna Eldøy** (styremedlem) – ikke på valg

**Maria Conradi** (styremedlem) – på valg i 2022

En styreplass og en varamedlemsplass har stått ledige.

#### III VALGKOMITEEN – SAMMENSETNING OG ARBEID

Valgkomiteen for suppleringsvalget 2022 består av:

**Lars Haukaas** – koordinator

**Kari Barlaup Vahabzadeh** – medlem

**Svein Mobakken** - medlem

Valgkomiteen har holdt flere møter i løpet av vinteren/våren. Prosessen i Valgkomiteen har hatt følgende framdrift:

Oppgave 1 var å bli enige om hvilke kriterier som skulle legges til grunn for komiteens arbeid. Oppgave 2 var å gjennomføre et møte med styret for å diskutere kriteriene og for å få fram mest mulig fakta om styrets arbeid. Oppgave 3 var å få oversikt over hvem av styrets medlemmer som ønsket å stille til gjenvalg. Konklusjonen på dette arbeidet var at styrets leder Henning Denstad var motivert for en ny periode. Det samme var styremedlem Aud Elisabeth Norlin. Maria Conradi ønsket ikke å stille til valg for en ny periode. Oppgave 4 var å henvende oss til sameierne for å få forslag til kandidater.

### Vurderingskriterier

Valgkomiteen skal gjøre sitt beste for å kunne foreslå et *styrekollegium* som på best mulig måte skal fungere godt til sameiernes beste. Som grunnlag for dette arbeidet har VK lagt til grunn kriterier for valg av representanter til styret på Årsmøtet 2022. Noen av kriteriene kan være innbyrdes motstridende, men kriteriene er ment å fungere med ulik vekt, avhengig av den konteksten som preger styrearbeidet. Kriteriene må derfor ikke forstås som en prioritering som skal følges slavisk. Valgkomiteen må hver gang vurdere hvilke reelle behov som defineres for å styrke styret som kollegium med komplementær kompetanse, slik at sameiernes interesser alltid er i sentrum.

Kriteriene valgkomiteen legger til grunn:

- **Kontinuitet i styret.** Det vil være i sameiernes interesse at et nytt styre er forutsigbart og at gode arbeidsformer kan videreføres.
- **Fornyelse i styret.** Et styret vil også ha behov for fornyelse slik at etablerte arbeidsformer og ansvarsdeling utfordres.
- **En tilfredsstillende balanse mellom menn og kvinner**
- **At det er representasjon fra alle byggene dersom det er mulig/hensiktsmessig**
- **Representasjon fra ulike generasjoner**
- **Motivasjon, erfaring fra tilsvarende verv eller en spesiell relevant kompetanse.**

VK har lagt vekt på at det sikres nødvendig kontinuitet i styrearbeidet og innstiller derfor Henning Denstad til en ny periode som styrets leder og Aud Elisabeth Norlin som styremedlem for en periode på et år. Begrunnelsen for å begrense perioden for AEN er at det ellers vil bli en for stor skjevhet mellom de som er på valg og de som ikke er på valg i 2023. Dette betyr ikke at VK har tatt stilling til om AEN skal innstilles til en ny periode ved valget i 2023, men kun for å sikre balanse mellom kontinuitet og fornyelse.

VK har arbeidet for å sikre representasjon fra alle byggene. Ved at VKs forslag innebærer at det er to representanter fra 79B og en fra 79A, er det primært lagt vekt på å finne to mulige representanter fra 77. Når det gjelder valg av vararepresentant til styret har VK ikke lagt vekt på i hvilket bygg vedkommende representant bor.

Etter at fristen til sameierne for nominasjoner var gått ut, var det ikke registrert noen forslag til nominasjoner.

Det ble viktig for VK å sikre god representasjon fra 77, og det ble derfor gjennomført en mer offensiv rekrutteringsprosess. Denne prosessen ledet til at VK kan nominere to nye kandidater til styret, og en kandidat til plassen som varamedlem, alle fra 77.

Med disse nominerte har VK lagt til grunn at de vurderingskriteriene, som VK selv har lagt til grunn, er godt tilfredsstillt.

Kontinuiteten er sikret ved at styreleder og to av styremedlemmene er innstilte på å fortsette. Det er representanter fra alle byggene og med en god representasjon fra 77. Kjønnbalansen er akseptabel, alderssammensetning er god og de nominerte innehar en komplimenterende kompetanse, som VK mener er en fordel.

Med denne innstillingen vil 2 styremedlemmer være på valg neste år, mens tre styremedlemmer og en vararepresentant være på valg i 2024. VK mener dette er godt nok til å sikre en god vurdering av styrets sammensetning i 2023, dersom det vurderes som nødvendig.

På denne bakgrunn foreligger en enstemmig innstilling fra VK. Anna Eldøy (styremedlem) er ikke på valg denne gangen.

VK foreslår at det foretas en samlet avstemming av styrets sammensetning.



Styret er et kollegielat organ som skal bære en best mulig komplimenterende kompetanse. En samlet avstemming vil også tilfredsstillende vedtektenes pkt 6 om at styrets leder skal velges særskilt av Årsmøtet.

#### **IV KORT PRESENTASJON AV DE FORESLÅTTE KANDIDATENE SOM ER PÅ VALG TIL STYRET I ÅR OG TIL Plassen SOM VARAMEDLEM**

- **Henning Denstad (63) P79B:**  
Utdannet sivilingeniør og har ledet styret siden opprettelsen av sameiet.
- **Aud Elisabeth Norlin (68) P79B:**  
Arbeidserfaring fra offentlig- og privat sektor og mange år som styreleder i tilsvarende sameie.
- **Shahrokh Vahabzadeh (74) P77:**  
Utdannet jurist og statsviter. Mye ledererfaring fra større virksomheter, sist som regionsdirektør i UDI. Erfaring fra styrearbeid og tillitsverv.
- **Petter Steensland (32) P77:**  
Erfaring fra ulike roller i næringslivet. Styreerfaring både fra næringslivet og fra sameie.
- **Remi Fredriksen (36) P77:**  
Tretten års erfaring fra investeringsbanker. De siste syv fra den ledende aktøren innen næringseiendom.

#### ***Forslag til innstilling:***

|                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <b><i>Henning Denstad</i></b>      | <b><i>Styrets leder (2 år)</i></b> |
| <b><i>Aud Elisabeth Norlin</i></b> | <b><i>Styremedlem (1 år)</i></b>   |
| <b><i>Shahrokh Vahabzadeh</i></b>  | <b><i>Styremedlem (2 år)</i></b>   |
| <b><i>Petter Steensland</i></b>    | <b><i>Styremedlem (2 år)</i></b>   |
| <b><i>Remi Fredriksen</i></b>      | <b><i>Varamedlem (2år)</i></b>     |



## VALG AV MEDLEMMER TIL VALGKOMITE

Den midlertidig valgkomite for sameiet har til oppgave å anbefale overfor årsmøtet 2022 sammensetningen av styret for neste periode. Styret ønsker å formalisere bruk av en valgkomite i vedtektene (Sak 2). Sameiet skal i henhold til denne ha en valgkomite med tre medlemmer, og at valgkomiteen velges av årsmøtet for ett år.

Valgkomiteen for suppleringsvalget 2022 har bestått av:

**Lars Haukaas** – koordinator

**Kari Barlaup Vahabzadeh** – medlem

**Svein Mobakken** - medlem

Styret anbefaler at den samme valgkomiteen velges av årsmøtet for neste år.



## Annens informasjon om sameiet

### Styret

Styrets e-postadresse er: [pilestredet77-79@styrerommet.no](mailto:pilestredet77-79@styrerommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Sameiets hjemmeside/beboerportal er: <https://vibbo.no/pilestredet-77-79>

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7264616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Energimerking**

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



2972 Pilestredet 77-79 Es

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.