



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924372796

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 878 786	2 554 245
Sum inntekter		2 878 786	2 554 245
Kostnader			
Lønnskostnad		159 329	153 350
Annen driftskostnad		2 868 706	2 540 803
Sum kostnader		3 028 035	2 694 153
Driftsresultat		-149 249	-139 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 647	4 387
Sum finansinntekter		4 647	4 387
Annen finanskostnad		18 952	3 275
Sum finanskostnader		18 952	3 275
Netto finans		-14 305	1 112
Resultat før skattekostnad		-163 554	-138 795
Årsresultat		-163 554	-138 795
Totalresultat		-163 554	-138 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 554	-138 795
Sum overføringer og disponeringer		-163 554	-138 795



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 782	13 588
Andre fordringer		100 715	108 426
Sum fordringer		119 497	122 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 601	928 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 601	928 342
Sum omløpsmidler		663 098	1 050 356
SUM EIENDELER		663 098	1 050 356

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		231 214	394 768
Sum opptjent egenkapital		231 214	394 768
Sum egenkapital		231 214	394 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231 071	248 568
Sum annen langsiktig gjeld		231 071	248 568
Sum langsiktig gjeld		231 071	248 568
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96	2 707
Leverandørgjeld		123 877	185 986
Annen kortsiktig gjeld		76 840	218 326
Sum kortsiktig gjeld		200 813	407 019
Sum gjeld		431 884	655 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 098	1 050 356



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542240

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 878 786	2 554 245
Sum inntekter		2 878 786	2 554 245
Kostnader			
Lønnskostnad		159 329	153 350
Annen driftskostnad		2 868 706	2 540 803
Sum kostnader		3 028 035	2 694 153
Driftsresultat		-149 249	-139 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 647	4 387
Sum finansinntekter		4 647	4 387
Annen finanskostnad		18 952	3 275
Sum finanskostnader		18 952	3 275
Netto finans		-14 305	1 112
Resultat før skattekostnad		-163 554	-138 795
Årsresultat		-163 554	-138 795
Totalresultat		-163 554	-138 795
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 554	-138 795
Sum overføringer og disponeringer		-163 554	-138 795



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 782	13 588
Andre fordringer		100 715	108 426
Sum fordringer		119 497	122 014
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 601	928 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 601	928 342
Sum omløpsmidler		663 098	1 050 356
SUM EIENDELER		663 098	1 050 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		231 214	394 768



Sum opptjent egenkapital	231 214	394 768
Sum egenkapital	231 214	394 768
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	231 071	248 568
Sum annen langsiktig gjeld	231 071	248 568
Sum langsiktig gjeld	231 071	248 568
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96	2 707
Leverandørgjeld	123 877	185 986
Annen kortsiktig gjeld	76 840	218 326
Sum kortsiktig gjeld	200 813	407 019
Sum gjeld	431 884	655 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	663 098	1 050 356



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2972

PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Fagerborg menighetshus, Rosenborggata 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det er ikke lagt inn forslag til saker for behandling på årsmøtet. To mindre forslag har kommet fra beboere, men begge ble løst umiddelbart av styret uten behov for å fremmes. Styret har heller ikke saker som skal fremmes for årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Henning Denstad velges

Forslag til vedtak

Henning Denstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter ansees som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at OBOS' representant fører protokoll

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Tea Linge. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 2972 Pilestredet 77-79 Es.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 143.288.

Styrets innstilling
Honoraret økes i tråd med valgkomiteens innstilling med 2,3 % (i henhold til konsumprisindeksen).

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 143.288



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling. Andreas Jaunsen er ikke på valg, men ønsker å stille sin plass til disposisjon.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Tvare
Se valgkomiteens innstilling.
- Carl Alexander Ly
Se valgkomiteens innstilling.
- Marisa Tvorg
Se valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nora Zakariassen
Se valgkomiteens innstilling.

Vedlegg

1. Endelig innstilling fra valgkomiteen 2025.pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Kommunikasjon. Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere og leverandører. Styremailen pilestredet77-79@styrerommet.no og Vibbo er de primære kommunikasjonskanalene i sameiet. Styret har mottatt 647 eposter i 2024 (742 i 2023), hvorav de fleste er fra beboere. Styret publiserte 47 nyheter i 2024 på Vibbo (53 i 2023).

Det blir lagt ut poster av beboere på Vibbo, men i relativt lite omfang. Styret ser et forbedringspotensiale i bruken av Vibbo, og det ligger en rekke tilgjengelige funksjoner i systemet som ikke blir benyttet av oss, f.eks. i forbindelse med opprettelse av grupper for ulike formål (sosialt, dugnad, kultur m.m.).

Det er i løpet av 2024 gjennomført 11 styremøter. Referat fra styremøtene legges fortløpende ut på Vibbo. Her kan alle følge med på hvilke saker som er til behandling og hvilke beslutninger som er tatt.

Brann. Den mest dramatiske saken i 2024 var i forbindelse med brann i 5. etasje i P77. Heldigvis ble det bare materielle skader, men de var til gjengjeld ganske omfattende. I tillegg til brannskadene i en leilighet, fikk også flere leiligheter vannskader. Utbedringen gikk hovedsakelig etter plan. Alle kostnader ble dekket av sameiets forsikring. Sprinkleranlegget er etter dette trykktestet for alle tre bygg.

Sikkerhet. Etter alle våre tiltak i 2023 for å heve sikkerhetsnivået, kan vi konstatere at dette har gitt god effekt. Vi hadde imidlertid ett innbrudd hvor sykkeltyver kom seg inn i garasjen, men ikke lenger. Vi følger løpende opp situasjonen og styret vurderer at sikkerhetsnivået er såpass godt at ytterligere tiltak ikke er nødvendig.

Garasjen. Vi opplevde vanninntrenging i garasjen også i 2024, men i mindre omfang enn tidligere. Det kan tyde på at problemet er i ferd med å stabiliseres/redueres etter at det er gjennomført korrigerende tiltak, blant annet ved å sprøyte inn støpemasse i vegg og tak. Bilene trekker inn mye snø som smelter, og det kan være vanskelig å skille mellom dette og vanninnsig utenfra. Reklamasjonstiden for garasjen gjelder i seks år, så vi følger fortsatt opp denne saken tett, og vurderer tiltak. Som et forebyggende tiltak har vår vaktmester sugd opp smeltet snøvann fra bilene en rekke ganger i vinter og fjernet mange hundre liter med vann. Det er viktig at snø på bilene koster vekk før man kjører inn i garasjen. Det ble gjennomført en vellykket rengjøring av garasjen våren 2024 som har fjernet problemet med støv. En slik rengjøring vil gjennomføres årlig.

Uteområdene. Uteområdene har blitt vedlikeholdt og forbedret i tråd med årsplanen. Alle plantene på taket av P77 ble høsten 2022 skiftet ut, men har dessverre ikke overlevd. Det er opp til de enkelte parselleiere å sørge for beplantning i kassene. Det er beboernes ansvar å vedlikeholde disse. Bedene mellom husene klargjøres hver vår før 17. mai. Plenen stelles og hekkene beskjæres av vaktmester som en del av avtalen med dem.

Økonomi. Styret følger kostnadsutviklingen nøye. Også i 2023 opplevde vi betydelige økninger i de løpende kostnadene. Både Oslo kommune og våre leverandører økte prisene for sine tjenester. Styret måtte av den grunn øke felleskostnadene med 9 % med virkning fra 01.01.2025.

Det økonomiske resultatet for 2024 var 87.796 kroner bedre enn budsjettet. Sameiets balanse og likviditet er etter styrets vurdering solid og under god kontroll. Per 31.12.24 var det 543.601 kroner på driftskontoen. Det planlegges ikke tiltak som innebærer større utgifter i kommende år. Vi legger opp til et nullresultat i 2025.

Forsikring. Sameiet har fått varsel om tredobling av kostnadene for vår forsikringspolise med Tryg Forsikring. Dette er grunnet i vår skadehistorikk gjennom fem år. Økningen er ikke akseptabel og innebærer at vi har valgt å konkurranseutsette forsikringstjenestene med mål om å inngå en ny avtale med virkning fra 2025.

Service og vedlikehold. Leverandørene har gjennomført service og vedlikehold i tråd med vår avtaler, men vi opplever at disse må følges godt opp. Det er ikke registrert alvorlige funn.

Mindre saker.



Styret har klaget til Oslo kommune pga. deres forsøpling av Stensparken med grus og skitt i forbindelse med vårrengjøringen. Klagen ble avvist av kommunen sentralt, men tatt seriøst av bydelsutvalget for St. Hanshaugen. Imidlertid ble det ikke iverksatt noe opprydding.

Boligperm er oppdatert med riktig H-nummer for alle leiligheter. Alle dører er blitt merket med H-nummer, noe som skulle ha blitt gjort av utbygger før vår innflytting.

Styret har klaget på responstiden på reklamasjoner som legges inn i Boligperm. Dette har ikke medført noen forbedring.

Ny høytrykkspyler er innkjøpt og kan benyttes av alle i sameiet. Den står i sykkelboden.

Leverandører. Sameiet har p.t. 27 leverandører som vi har jevnlig kontakt med. Det er inngått service- eller tjenesteavtale med 18 av disse. Vi viser til årsmeldingen for 2023 for en fullstendig leverandøroversikt. Mye av styrets arbeid går med til kommunikasjon med og oppfølging av disse. Vi har i 2024 ikke tatt inn nye leverandører. Etter vår vurdering fungerer de eksisterende leverandøraftalene bra, og leverandørene responderer stort sett raskt og godt på våre behov. Vi har sett noen forbedringsbehov, og dette er blitt håndtert fortløpende. Ved behov konkurranseutsetter vi tjenestene.

Planer for 2025. Styret prioriterer forhandle frem en ny forsikringsavtale da dette har stor økonomisk innvirkning. Det er ikke planer om å konkurranseutsette flere tjenester i 2025. Vi følger fortsatt opp status på vanninnsig i garasjen. Vi planlegger beising av alle utvendige terrassebord på tak og bakkeplan og en opprydding i gamle sykler i sykkelboden til våren.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 750 760	2 464 620	2 751 000	3 006 000
Ladeinntekter EL-bil		82 073	83 325	75 000	85 000
Andre inntekter	3	45 953	6 300	200 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 878 786	2 554 245	3 026 000	3 091 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 689	-18 950	-18 950	-19 000
Styrehonorar	5	-139 640	-134 400	-134 400	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-114 498	-108 885	-115 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-26 768	-29 237	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-907 831	-814 082	-1 136 000	-792 000
Forsikringer		-161 536	-141 774	-156 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-619 418	-519 011	-637 000	-733 000
Energi/fyring	10	-224 558	-292 748	-290 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-321 473	-320 473	-345 000	-359 000
Andre driftskostnader	11	-482 876	-304 842	-385 000	-461 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 028 035	-2 694 153	-3 242 350	-3 087 000
DRIFTSRESULTAT		-149 249	-139 907	-216 350	4 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 647	4 387	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-18 952	-3 275	-40 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-14 305	1 112	-35 000	-12 000
ÅRSRESULTAT		-163 554	-138 795	-251 350	-8 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-163 554	-138 795		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 782	13 588
Forskuddsbetalte kostnader		100 715	90 301
Andre kortsiktige fordringer		0	18 125
Driftskonto OBOS-banken		543 601	928 342
SUM OMLØPSMIDLER		663 098	1 050 356
SUM EIENDELER		663 098	1 050 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		231 214	394 768
SUM EGENKAPITAL		231 214	394 768
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	231 071	248 568
SUM LANGSIKTIG GJELD		231 071	248 568
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 570	43 767
Leverandørgjeld		123 877	185 986
Påløpte renter		96	1 275
Påløpte avdrag		0	1 432
Energiavregning	15	26 270	174 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 813	407 019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 098	1 050 356
Pantsstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.05.2025			
Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie			
Henning Denstad/s/	Carl Alexander Ly/s/	Shahrokh Vahabzadeh/s/	
Andreas Ortmann Jaunsen/s/	Marisa Tvorg/s/		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 097 792
TV/Internett	348 336
Garasje plass	146 880
Felleskostnader næring	95 712
Ventilasjon	62 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 750 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeoppgjør (hærverk), Tryg	18 915
Avsluttende skadeoppgjør (hærverk), Tryg	27 038
SUM ANDRE INNETEKTER	45 953

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

Arbeidsgiveravgift	-19 689
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 689

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 139 640. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 218
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 550
SUM KONSULENTHONORAR	-26 768

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Nytt låssystem, Certego AS	-227 479
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-227 479
Drift/vedlikehold bygninger	-31 497
Drift/vedlikehold VVS	-88 870
Drift/vedlikehold elektro	-69 503
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 052
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 632
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 258
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 917
Egenandel forsikring	-21 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-907 831

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

Vann- og avløpsavgift	-312 700
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-619 418

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-135 208
Fjernvarme	-89 350
SUM ENERGI / FYRING	-224 558

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 000
Håndverktøy	-4 319
Annet driftsmateriale	-1 091
Vaktmestertjenester	-183 850
Vakthold	-30 027
Renhold ved firmaer	-242 053
Andre fremmede tjenester	-4 398
Trykksaker	-2 382
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Telefon u/mva	-429
Bank- og kortgebyr	-3 327
Øreavrounding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-482 876

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 697
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	950
SUM FINANSINNTEKTER	4 647

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-18 900
Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	-18 952

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-250 000

Nedbetalt tidligere

1 432

Nedbetalt i år

17 497

-231 071

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-231 071****NOTE: 15****ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-775 692

SUM INNTEKTER**-775 692****KOSTNADER**

Flyttegebyr, Techem

2 550

Administrasjon, Techem

42 603

Fjernvarme, Hafslund

704 269

SUM KOSTNADER**749 422****SUM ENERGI AVREGNING****-26 270**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



Resultatanalyse 2024 Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 750 760	2 751 000	240	0 %
Ladeinntekter EL-bil	82 073	75 000	-7 073	-9 %
Andre inntekter	45 953	200 000	154 047	77 %
Sum driftsinntekter	2 878 786	3 026 000	147 214	5 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-19 689	-18 950	739	-4 %
Styrehonorar	-139 640	-134 400	5 240	-4 %
Revisjonshonorar	-9 750	-10 000	-250	3 %
Forretningsførerhonorar	-114 498	-115 000	-502	0 %
Konsulenthonorar	-26 768	-15 000	11 768	-78 %
Drift og vedlikehold	-907 831	-1 136 000	-228 169	20 %
Forsikringer	-161 536	-156 000	5 536	-4 %
Kommunale avgifter	-619 418	-637 000	-17 582	3 %
Energi/fyring	-224 558	-290 000	-65 442	23 %
TV-anlegg/bredbånd	-321 473	-345 000	-23 527	7 %
Andre driftskostnader	-482 876	-385 000	97 876	-25 %
Sum driftskostnader	-3 028 035	-3 242 350	-214 315	7 %
Driftsresultat	-149 249	-216 350	-67 101	31 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	4 647	5 000	353	7 %
Finanskostnader	-18 952	-40 000	-21 048	53 %
Res. finansinnt./-kostnader	-14 305	-35 000	-20 695	59 %
Årsresultat	-163 554	-251 350	-87 796	35 %



Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Pilestredet 77-79 Es.pdf



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Sak til Årsmøtet 2025 fra Valgkomiteen

I BAKGRUNN

Sammensetningen av styret er viktig for sameierne, både når det gjelder trivsel og sikring av våre felles verdier. På Årsmøtet skal det foretas suppleringsvalg til styret og representanter til Valgkomiteen.

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.

Styrets sammensetning 24/25:

<i>Henning Denstad</i>	<i>Styrets leder – ikke på valg (P79B)</i>
<i>Shahrokh Vahabzadeh</i>	<i>Styremedlem – ikke på valg (P77)</i>
<i>Andreas Jaunsen</i>	<i>Styremedlem – ikke på valg (P77)</i>
Carl Alexander Ly	Styremedlem – på valg (P77)
Marisa Tvorg	Styremedlem – på valg (P77)
Svein Mobakken	Varamedlem - på valg (P79A)

To styremedlemmer og et varamedlem er på ordinært valg i 2025. I tillegg er det en åpen plass i styret da et styremedlem som ikke er på valg ønsker å fratre styrevervet.

Vurderingskriteriene:

Valgkomiteen skal arbeide 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», som ble lagt fram på Årsmøtet i 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.**

Valgkomiteen har hatt et møte med styrets leder og det er gjennomført et felles møte mellom Styret og Valgkomiteen. Likeledes er sameierne oppfordret til å vise interesse og foreslå kandidater.



Styreleder og styret uttrykte at de var tilfredse med samarbeidet i styret og at arbeidet var velfungerende.

Andreas Jaunsen, som ikke er på valg, har ønsket å stille sin plass til disposisjon. Han selger sin leilighet vår/sommer 2025. VK har fått et forslag til kandidat som kan overta denne plassen i styret: **Bjørn Tvare (P77)**. (Bjørns CV følger i vedlegg til VKs innstilling.

Marisa Tvorg har varslet VK at hun stiller til valg for en ny periode.

Carl Alexander Ly er villig til å stille som styrerepresentant for en ny periode. Han har solgt sin leilighet i sameiet. I denne sammenheng har VK vurdert om det er noen formelle hindringer mot at en som ikke lenger har eierandel i sameiet kan sitte i styret. Vedtektene har ingen bestemmelse som hindrer at andre enn sameierne sitter i styret. VK har også gjennomført andre vurderinger, og det er avklart at det ikke er noen hindringer å velge en som ikke har en eierandel til styremedlem.

Svein Mobakken er på valg som vararepresentant til styret. **Nora Zakariassen (P79A)** er den eneste som ved fristens utløp, har meldt sin interesse for dette vervet. (Noras CV følger i vedlegg til VKs innstilling).

VK foreslår at **Bjørn Tvare** innstilles som styrerepresentant for en periode på 2 år. **Marisa Tvorg** innstilles for en ny periode på 2 år som styrerepresentant. **Carl Alexander Ly** innstilles for en ny periode som styrerepresentant for 2 år. Valgkomiteen har særlig lagt vekt på at det blir kontinuitet i et velfungerende styre samtidig som det sikres fornyelse. **Nora Zakariassen** innstilles som vararepresentant til styret for en periode på 2 år.

Med dette forslaget mener VK at det sikres kontinuitet og fornyelse, representasjon fra alle bygg og en akseptabel alderssammensetning. Kjønnbalansen bedres, men, som ved forrige valg, oppfordres sameierne til fortsatt å forbedre denne balansen ved fremtidige valg. Styremedlemmene har en variert og god kompetanse.

Valgkomiteens forslag til styrets sammensetning 25/26:

<i>Henning Denstad</i>	<i>Styrets leder – (P79B) Ikke på valg</i>
<i>Shahrokh Vahabzadeh</i>	<i>Styremedlem – (P77) Ikke på valg</i>
Carl Alexander Ly	Styremedlem – (P77) gjenvelges
Marisa Tvorg	Styremedlem – (P77) gjenvelges
Bjørn Tvare	Styremedlem – (P77) ny
Nora Zakariassen	Varamedlem (P79A) ny

III VALGKOMITEEN

Valgkomiteens sammensetning 24/25:

Lars Haukaas – koordinator (P79B)

Kari Barlaup Vahabzadeh (P77)

Anna Eldøy – (P79A)



Kari Barlaup Vahabzadeh stiller til valg for en ny periode. Anna Eldøy og Lars Haukaas ønsker ikke gjenvalg.

Ved fristens utløp hadde VK mottatt to forslag til medlem av VK:

Heide Lindsjørn (P79A) (Heides CV følger i vedlegg)

Kristin Johnsen (P79B) (Kristins CV følger i vedlegg)

Valgkomiteens forslag innebærer en representant fra hvert bygg.

Valgkomiteens forslag til komiteens sammensetning:

Valgkomiteens medlemmer velges for ett år.

Kari Barlaup Vahabzadeh - koordinator

Heide Lindsjørn (P79A)

Kristin Johnsen (P79B)

IV Honorar til styrets medlemmer

Valgkomiteen foreslår at honoraret til styrets medlemmer reguleres i henhold til konsumprisindeksen.

Vedlegg

Informasjon om forslag til nytt styremedlem, **Bjørn Tvare**:

Bjørn Tvare (64 år) Nå pensjonert beboer i leilighet 13, i 2. etasje (77). Han har arbeidet i pressen i hele sitt yrkesaktive liv.

I 23 år var jeg redaksjonell leder i ukebladet Se og Hør. De siste 10 årene hadde jeg stilling som redaktør - rett under sjefredaktøren.

Etter at jeg tok sluttpakke i Se og Hør i 2012, startet jeg mitt eget firma, Tvare Media AS, der jeg jobbet med kommunikasjon og PR for diverse kunder. Jeg avviklet mitt firma for 3 år siden for å bli pensjonist på heltid. Tidligere har jeg arbeidet i Moss Avis, Billedbladet NÅ, Hjemmet, Allers og Osloavisen - som skrivende journalist og som redaksjonell leder.

Jeg har god erfaring både som styremedlem og som styreleder fra tidligere bosteder.
I Skovveien 6 i Oslo - der vi bodde fra 1998 til 2007 - var jeg først styremedlem før jeg ble leder.
I Sigyns gate 1 i Oslo - der vi bodde fra 2007 til 2020 - var jeg styreleder i 6 år og jeg var også styremedlem i noen år.

Jeg mener derfor at jeg har god erfaring til å påta meg et styreverv.
Som pensjonist har jeg både tid, overskudd og sterk motivasjon til å gjøre en god jobb.



Informasjon om forslag til nytt varamedlem til styret, **Nora Zakariassen:**

Født i 1996. Utdannelse i økonomi og administrasjon. Selvstendig næringsdrivende med franchise i Baker Hansen. Bor i 79A med samboer. Har to års erfaring som styreleder fra tidligere.

Informasjon om forslag til nytt medlem i Valgkomiteen, **Heide Lindsjørn:**

Født 1960. Jurist med spesialisering i skatterett og selskapsrett fra privat og offentlig sektor. Bor i 79A med ektefelle Thor Wiig. Har to barn og 4 barnebarn. Har styreerfaring, bla fra sameiets styre i dets første periode.

Informasjon om forslag til nytt medlem i Valgkomiteen, **Kristin Johnsen:**

Barrat Due musikkbarnehage lærer eksamen
Barnevernsakkademiet førskolelærer utdanning
Videreutdanning, spesialpedagogikk
Videreutdanning, pedagogisk arbeid på småskoletrinnet
Jobbet som daglig leder i barnehage på OUS for ansatte fra 1987



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 2972 Selskapsnavn: PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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