



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 199 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 893 360	3 460 884
Sum inntekter		3 893 360	3 460 884
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	219 072
Annen driftskostnad		3 397 734	2 814 038
Sum kostnader		3 614 524	3 033 110
Driftsresultat		278 836	427 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 806	29 582
Sum finansinntekter		40 806	29 582
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		40 806	29 582
Resultat før skattekostnad		319 642	457 356
Årsresultat		319 642	457 356
Totalresultat		319 642	457 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 642	457 356
Sum overføringer og disponeringer		319 642	457 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		257 256	206 038
Sum varige driftsmidler		257 256	206 038
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		257 256	206 038
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		305	
Andre fordringer		278 115	716 473
Sum fordringer		278 420	716 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 652	919 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 652	919 440
Sum omløpsmidler		1 839 072	1 635 914
SUM EIENDELER		2 096 328	1 841 952

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 767 767	1 448 125
Sum opptjent egenkapital		1 767 767	1 448 125
Sum egenkapital		1 767 767	1 448 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		281 252	371 785
Annen kortsiktig gjeld		47 309	22 042
Sum kortsiktig gjeld		328 561	393 827
Sum gjeld		328 561	393 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 096 328	1 841 952



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382192

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 199 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 991 199 918
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 893 360	3 460 884
Sum inntekter		3 893 360	3 460 884
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	219 072
Annen driftskostnad		3 397 734	2 814 038
Sum kostnader		3 614 524	3 033 110
Driftsresultat		278 836	427 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 806	29 582
Sum finansinntekter		40 806	29 582
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		40 806	29 582
Resultat før skattekostnad		319 642	457 356
Årsresultat		319 642	457 356
Totalresultat		319 642	457 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		319 642	457 356
Sum overføringer og disponeringer		319 642	457 356



Organisasjonsnr: 991 199 918
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		257 256	206 038
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		257 256	206 038
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		305	
Andre fordringer		278 115	716 473
Sum fordringer		278 420	716 473
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 560 652	919 440
Sum omløpsmidler		1 839 072	1 635 914
SUM EIENDELER		2 096 328	1 841 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 767 767	1 448 125
Sum opptjent egenkapital	1 767 767	1 448 125
Sum egenkapital	1 767 767	1 448 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	281 252	371 785
Annen kortsiktig gjeld	47 309	22 042
Sum kortsiktig gjeld	328 561	393 827
Sum gjeld	328 561	393 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 096 328	1 841 952



Organisasjonsnr: 991 199 918
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 648

Pileparken Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Pileparken Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 19:00, Scandic St. Olavs plass - Hotell Oslo (St. Olavs plass 1, 0165 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid
6. Forslag til vedtektsendringer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
9. Andre honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Pileparken Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen foreslås som protokollfører. Protokollvitnene utnevnes og velges av generalforsamlingen.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0648 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads- messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

Arbeidsgruppens anbefalinger for eventuelt videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/tak-tekkingen.
- Tilstanden på taktekingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens takteking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.

o Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller.



Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.

o Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.

o Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.

For nærmere redgjørelse av saken, se vedlegg

Styrets innstilling

Styret viser til arbeidsgruppens anbefalingen, og tar saken til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

2. Vedlegg - Sak til generalforsamling og årsmøte 2024_solcelleanlegg på taket_20240320.pdf

Sak 6

Forslag til vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Parallelt med forslag om vedtektsendringer i Ballparken Borettslag, foreslår styret i Pileparken Boligsameie noen mindre endringer/suppleringer av sameiets vedtekter punktene:

5-1 (2) ny bokstav j: innsiden av balkong inkl. balkonggulv

5-2 (3) suppleres med teksten: inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under)

Dette for å sikre at vedtektene for vedlikeholdsansvar i borettslaget og sameiet er likelydende.

Styrets innstilling

Borettslagets vedtekter punkt 5-1 (2) Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

Ny bokstav j) innsiden av balkong inkl. balkonggulv

Punkt 5-1 (6) Borettslagets vedlikeholdsplikt suppleres og presiseres.

Ny ordlyd blir da (endring med uthevet skrift):

Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Styret foreslår tilsvarende endringer i vedtektene for Pileparken Boligsameie, punktene 5 -1 og 5-2



5-1 (2) ny bokstav j: innsiden av balkong inkl. balkonggulv

5-2 (3) suppleres med teksten: inkl. tak og gulv på takterrasser (som fungerer som tak for leilighetene i etasjen under).

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene vedtas.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 190 000.

Sak 8

Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 2000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 2000

Sak 9

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

kr 10 000 i andre honorar utbetales til Espen Sørensen.

kr 10 000 i andre honorar utbetales til Håvard Tellugen.

Forslag til vedtak

Kr 10 000 i andre honorar utbetales til både Espen Sørensen og Håvard Tellugen.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Engebretsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Brit Lindahn
- Richard Arne Karlsen
- Vibeke Holm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen innstilling
Den siste stillingen for varamedlem, utnevnes og velges av generalforsamlingen.
- Thomas Hem

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Benedicte Boye
- Espen Sørensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håkon Engebretsen	Pilestredet Park 19
Nestleder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Richard Arne Karlsen	Kolbotnveien 3
Styremedlem	Espen Sørensen	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Thomas Hem	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Vibeke Holm	Pilestredet Park 19

Valgkomiteen

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Øystein Bråthen	Pilestredet Park 19

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.

Generelle opplysninger om Pileparken Boligsameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

Pileparken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991199918, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 921

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

Pileparken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Sameiet har i 2023 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging i løpende drifts- og vedlikeholds spørsmål.

Styret benytter anledningen til å takke for innspill som har kommet fra seksjonseierne, og oppfordrer alle til også i fremtiden å engasjere seg til felles beste for sameiet.

Styret har avholdt 10 styremøter i tillegg til arbeidsmøter og befaringer. Styremedlemmene også hatt jevnlig kontakt pr. e-post/telefon.

Styret legger jevnlig ut informasjon på sameiets Vibbo side <https://vibbo.no/pileparken>. Vibbo inneholder oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om sameiet. Under «temaer» på Vibbo ligger også original beboerperm for leilighetene med mye viktig informasjon om boenheten. Vedtektene for sameiet sier at alle som leier ut en boenhet skal melde dette til styret. Det anbefales å registrere leietakere på boenheten i Vibbo, da blir det enklere å sende og motta meldinger fra alle beboerne.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i 2023 er følgende:

- Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap. Det har i en periode vært en betydelig økning i kostnadsnivået generelt i samfunnet og dette påvirker også sameiet. Styret så seg derfor nødt til å øke innbetalinger til felleskostnader 1. januar og 1. juli 2023. Disse økningene ble også omtalt i styrets beretning for 2022 som økninger som var eller skulle gjennomføres på det tidspunkt beretningen ble skrevet.

Styret har arbeidet mye med økonomirelaterte spørsmål i 2023. Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. 50 av disse er organisert som borettslaget Ballparken og 2 seksjoner er næringsseksjoner. Sameiet har også en vesentlig eierandel i garasjesameiet som ligger under Pilestredet Park 18, 19 og 20. Pileparken Boligsameie har også en eierandel i fellesområdene i Pilestredet Park, som forvaltes av styret i Pilestredet Park Økodrift.

Vedtektene i Pileparken Boligsameie definerer at noen kostnader kun tilfaller boligdelen eller næringsdelen. Det har til tider vært bygget opp «gjeld» fra den ene til den andre. For å ha nødvendig kontroll over dette til enhver tid har styret, i samarbeid med forretningsfører, opprettet et avdelingsregnskap for bolig- og næringsdelen. Dette vil gi bedre kontroll og sikre korrekt fordeling av kostnader i henhold til vedtektene uten at det akkumulerer seg ubalanse over tid.

Sameiet har energiaftale med OBOS/Techem. Det betyr at OBOS fakturerer et a-konto beløp for hver boenhet hver måned. Målerdata for energi til fyring og tapping av varmt vann blir jevnlig overført fra målere i hver boenhet til Techem. Det blir utført en avregning hvert år og skyldig beløp eller tilgodehavende for en boenhet regnes ut og korrigeres via en faktura for felleskostnader. Som regel i andre halvdel av påfølgende år. Samtidig settes det en ny a-konto basert på forventet forbruk fremover.



- Fulgt opp mottatte bekymringsmeldinger.
- Fulgt opp byggetekniske saker og HMS-arbeid.
- Brannvern. Det har i noe tid vært planlagt en fornyelse av brannvarsling-systemet i sameiet. Brannvarslingssystemet i sameiet er koblet sammen med garasjen og Parkhuset (Pilestredet Park 20). Det er et mål å koble sammen brannvarslingssystemene for disse sameiene på en mer hensiktsmessig måte samtidig som man fornyer de deler av systemet som har behov for det. Det betyr bl.a. å skifte ut alle branndetektorer og annet utstyr som har nådd sin levealderbegrensning i tillegg til annet materiell som ikke lenger kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte. Arbeidet ble utført i en to- ukersperiode med oppstart ultimo januar 2024
- Malt håndløpere på balkonger. Håndløperne ble pusset etter behov og grunnet med Owatrololje og påført 2 strøk oljemaling. Arbeidet ble utført av Sølvs malerservice.
- Abonnementsavtale på fjerning av grafitti er sagt opp da resultatet av slik vask ofte ble lite tilfredsstillende. Sølvs malerservice har ved flere anledninger malt over grafitti og dette gir et bedre sluttresultat.
- Kjøpt inn gartnertjenester fra SL Stenlegging AS til bl.a. klipping av hekk og lusing i ariet. Dette ble utført som en engangsjobb over et par dager på sommeren.
- Det er tettet langs ytterveggene på fortauet slik at vann fra balkongnedløpene ikke trenger ned langs kjellerveggen, men renner ut på fortauet og videre til renna langs veien.

Så langt i 2024 har styret arbeidet bl.a. arbeidet med:

- Fyringssystemet har vært i drift siden sameiet var nytt. Denne fyringssesongen har det vært noen utfordringer med sviktene varme i noen boenheter. Det er derfor foretatt visse justeringer på fyringssystemet. Styret jobber videre med å kartlegge mulige utfordringer og identifisere tiltak.

Fyringssystemet har et filter tilkoblet sentralen i kjelleren. Dette ble montert i starten av 2020 på anbefaling fra Multiconsult. Filteret fikk nye anoder/filtre og gjennomgikk en full overhalling i februar 2024. Overhalingen viser at filteret fungerer godt og filtrerer løse partikler i fyringsvannet.

Det er for øvrig avgjørende at styringssystemet for varmestyring i den enkelte boenhet fungerer slik det skal for at det skal komme varme i radiatorene. Dette systemet er den enkelte seksjonseiers ansvar og det anbefales bl.a. å bytte batterier i termostaten(e) jevnlig. Det ligger kontaktdata på tilbyder av styringssystem for varme under «temaer» på Vibbo.



Fremtidige planer for større vedlikehold:

- Behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene og annet arbeid som bør gjøres mens man har stillas oppmontert, bl.a. behandling av relevante metallkonstruksjoner. Maling av trepanelet og vindusomrammingen ble utført i 2015 og det er eneste gang dette er utført siden byggene ble ferdigstilt i 2007. Det har heller ikke vært vesentlig vedlikehold av utendørs metallkonstruksjoner. En ny overflatebehandling bør derfor utføres om kort tid for å unngå forringelse av panel, vindusomramming og metallkonstruksjoner. Videre undersøkelser og forprosjektering vil bli foretatt i 2024, og malearbeidene er planlagt utført i løpet av sommerhalvåret 2025.
- Det er planlagt noe maling og oppgradering av oppgangene. Det er mulig at noe av dette kan la seg gjennomføre i 2024.
- Vedrørende finansiering av større vedlikehold: Styret er av den oppfatning at låneopptak for å utføre større vedlikehold bør begrenses i den grad det er mulig, og så lenge det er mulig. Dette er fordi man ofte kan få behov for nye lån før et gammelt er nedbetalt og det totale lånebeløp da vil akkumulere seg og bare fortsette å vokse. Avdrag og renter vil kunne bli en kontinuerlig kostnad for sameiet. Det er heller ikke ønskelig å øke innbetaling til felleskostnader mer enn det er behov for over tid og finansiering av vedlikehold av trepanelet på byggene vil da bli vurdert utført via noe ekstra innbetaling fra eiere sammen med oppspart kapital fra sameiet.

Annet planlagt vedlikehold i 2024 og fremover inkluderer:

- Styret planlegger å utføre en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2024 og fremover, bl.a.:
 - Styret ønsker å etablere renner fra balkong-nedløp over fortauet. Dette må avklares med PPØ som eier både fortauet og veien rundt PP18 og PP19.
 - Vegg og gulv i søppelrom og gangpartier fra garasje, foran bodene, vil bli malt. Både vegger og gulv i disse rommene er svært nedslitte og trenger en oppgradering.
 - Skifte noen Cembrit plater i toppetasjene som er ødelagte og vedlikeholde trebjelker og reparere tak over terrasser i toppetasjene. Arbeidet ble påbegynt i 2023.
 - Enkelte fliser mot Langes gate som er knust skal skiftes. Arbeidet ble bestilt i 2023, men lot seg ikke gjøre grunnet kapasitetsbegrensning hos leverandør.
 - Skifte underhimling i heis i nr 19 (PP18 ble skiftet for noen år siden)
 - Normalt vedlikehold av atriet og oppfølging av drenering fra dette.
 - Utbedre/skifte plattning i atriet når det blir behov for dette.
 - Normalt vedlikehold av bygget for øvrig og oppdukkende behov.

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet årsregnskapet for 2023 og anbefaler det fremlagte resultatregnskapet med tilhørende balanse og noter som Sameiet sitt regnskap for år 2023. Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.



Styret mener at årsoppgjøret gir et rettviseende bilde av Pileparken Boligsameie sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

- Styret har utarbeidet budsjett for 2024. For 2024 er a-konto inntekten for energi tatt med og hele kostnaden for kjøp av fjernvarme. Posten for energi inneholder også, som tidligere, kjøp av elektrisk energi til bruk i fellesarealer. Tallene for inntekt og kostnad til energi vil således være høyere enn tidligere år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

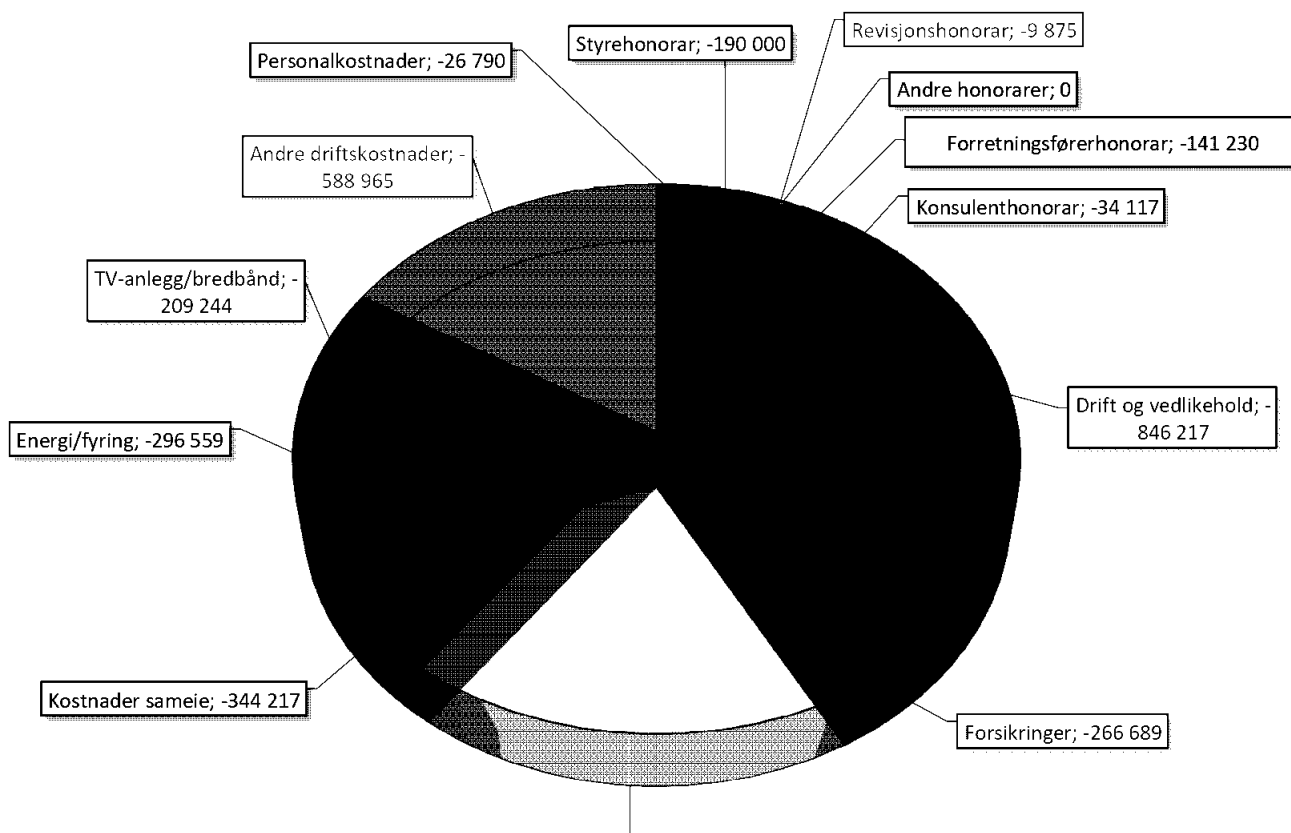
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. De disponible midlene for 2023 er kr. 1 510 511.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pileparken Boligsameie.

Lån

Pileparken Boligsameie har ingen lån.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pileparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Pileparken Boligsameie

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 893 280	3 460 884	3 980 000	4 880 000
Andre inntekter	3	80	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 893 360	3 460 884	3 980 000	4 880 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-27 072	-27 072	-26 790
Styrehonorar	5	-190 000	-170 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-9 000	-9 500
Andre honorarer		0	-22 000	-2 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-141 230	-135 800	-142 592	-150 500
Konsulenthonorar	7	-34 117	-88 872	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-846 217	-248 230	-1 200 000	-1 782 000
Forsikringer		-266 689	-240 946	-265 000	-295 000
Kommunale avgifter	9	-660 622	-514 877	-642 000	-770 000
Kostnader sameie	16	-344 217	-402 888	-470 000	-470 000
Energi/fyring	10	-296 559	-382 506	-200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 244	-247 032	-200 000	-180 000
Andre driftskostnader	11	-588 965	-543 513	-410 600	-433 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 614 524	-3 033 110	-3 798 264	-5 349 790
DRIFTSRESULTAT		278 836	427 774	181 736	-469 790
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 806	29 582	0	0
Finanskostnader		0	0	-15 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 806	29 582	-15 000	0
ÅRSRESULTAT		319 642	457 356	166 736	-469 790
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		319 642	457 356		



Pileparken Boligsameie

PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 199 918, KUNDENR. 648

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	257 256	206 038
SUM ANLEGGSMIDLER		257 256	206 038
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 605	4 868
Kundefordringer		305	0
Andre kortsiktige fordringer	13	200 310	430 231
Energiavregning	14	70 200	281 375
Driftskonto OBOS-banken		1 453 736	815 325
Skattetrekkskonto OBOS-banken		500	500
Sparekonto OBOS-banken		106 416	103 615
SUM OMLØPSMIDLER		1 839 072	1 635 914
SUM EIENDELER		2 096 328	1 841 952
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 767 767	1 448 125
SUM EGENKAPITAL		1 767 767	1 448 125
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 373	22 042
Leverandørgjeld		281 252	371 785
Annen kortsiktig gjeld	15	27 936	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		328 561	393 827
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 096 328	1 841 952
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	139 613	294 334



Pileparken Boligsameie

Oslo, 12.03.2024
Styret i Pileparken Boligsameie

Håkon Engebretsen /s/

Richard Arne Karlsen /s/

Espen Sørensen /s/

Håvard Tellugen /s/

Ingun Risnes /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 360 810
Forretningslokaler	371 748
Internett	188 658
Avregning 2023, Pilestredet Park 18 Eeendom AS	-27 137
Avregning 2023, Sivcom AS	-799
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 893 280

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	80
SUM ANDRE INNTEKTER	80



Pileparken Boligsameie

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 790
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 790

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 2022/2023, og er på kr 190 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 642
Ingeniørene Seim & Hultgreen AS	-5 475
SUM KONSULENTHONORAR	-34 117

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-295 202
Drift/vedlikehold VVS	-12 739
Drift/vedlikehold elektro	-82 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-262 968
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 219
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-846 217

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-477 371
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-660 622

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-117 828
Andre fyringskostnader	-178 731
SUM ENERGI / FYRING	-296 559



Pileparken Boligsameie

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 345
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 500
Vaktmestertjenester	-164 310
Renhold ved firmaer	-209 670
Andre fremmede tjenester	-13 112
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Justering/tap på andre fordringer	-188 605
Bank- og kortgebyr	-2 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-588 965

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 418
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 098
Andre renteinntekter	4 806
SUM FINANSINNTEKTER	40 806

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning næringslokaler 2020-2022	200 310
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	200 310



Pileparken Boligsameie

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-730 571
SUM INNETEKTER	-730 571

KOSTNADER

Administrasjon	61 311
Fjernvarme	739 460
SUM KOSTNADER	800 771

SUM ENERGIAVREGNING	70 200
----------------------------	---------------

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.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning 2023, Pilestredet Park 18 Eeendom AS	-27 137
Avregning 2023, Sivcom AS	-799
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 936



Pileparken Boligsameie

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 595/2100 av Parkens Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Parkens Garasjesameie og utgjør kr 39 520.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 22372/276640 av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 100 093.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap

for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Malt håndløpere på balkonger
2023 - 2023	Lagt nytt fibernett i bygget ved overgang til ny internettleverandør.
2021 - 2021	Vasket all utvendig mur på bygget. Malt nedre del av mur.
2021 - 2021	Rens av avtrekkskanaler og aggregater
2019 - 2020	Bytte av energimålere
2017 - 2017	Oppgradering av strømmålere (AMS)
2017 - 2017	Bytte av motorer, hoved-aggregater ventilasjon. 2 stk pr anlegg.
2015 - 2015	Vedlikehold av fasader
2014 - 2014	Vedlikehold av rekkverk
2013 - 2013	Utskifting porttelefon-anlegg



Notat med arbeidsgruppens anbefalinger, mars 2024

Solcelleanlegg på taket - viktige momenter og føringer for videre utredningsarbeid

Bakgrunn

Utredning av solcelleanlegg på taket ble foreslått på generalforsamlingen i Ballparken Borettslag i april 2022. Det er gjort en del undersøkelser for å avklare om det er aktuelt å gå videre med dette forslaget, og om et slikt prosjekt vil gi ønsket miljømessig og kostnads-messig effekt.

Den arbeidsgruppen som har jobbet videre med oppfølging av saken våren 2024, mener at det på noe lengre sikt kan være aktuelt å etablere solcelleanlegg på takene både i PP18 og PP19. Men ettersom det er Pileparken Boligsameie som står som eier av byggene i Pilestredet Park 18 og 19, må all videre planlegging og gjennomføring av solcelleanlegg på takene skje i regi av boligsameiet.

En investering i solcelleanlegg må godkjennes av årsmøte/generalforsamling

En investering i solcelleanlegg vil ha en betydelig kostnad, og styrene i Pileparken og Ballparken har tidligere forutsatt at et evt. solcelleanlegg må finansieres via miljøtilskudd samt låneopptak. Pr i dag er det tilskudd fra Enova som er aktuelt.

Når det gjelder et framtidig vedtak om etablering av et solcelleanlegg, er dette en større investering som går utover vanlig forvaltning og drift. Det vil kreve et flertall på minst to tredeler av de frammøtte på årsmøte/generalforsamling. Det framgår både av borettslagsloven og eierseksjonsloven og av borettslagets og boligsameiets vedtekter.

Ref. borettslagets vedtekter § 8-3 (2) punkt 1:

§ 8-3 Styrets vedtak

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Og i boligsameiets vedtekter punkt 9-8 (2) står det:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

Valg av type solcelleanlegg

Det bør velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak, dvs. et panel som ikke skal boltes fast i takkonstruksjonen (dvs. at evt. festeanordninger ikke føres gjennom taktekkingen).

Ny solcelleteknologi for sedumtak under utvikling

En ny solcelleteknologi som bedre kombinerer grønne tak og solceller er under utvikling, noe som vil være aktuelt for våre tak. Teknologien er utviklet i Norge og patentsøkt av Over Easy Solar. Over Easy Solar ble tildelt «Solar Startup of the Year» fra den europeiske bransjeforeningen SolarPower Europe i mars i 2022.

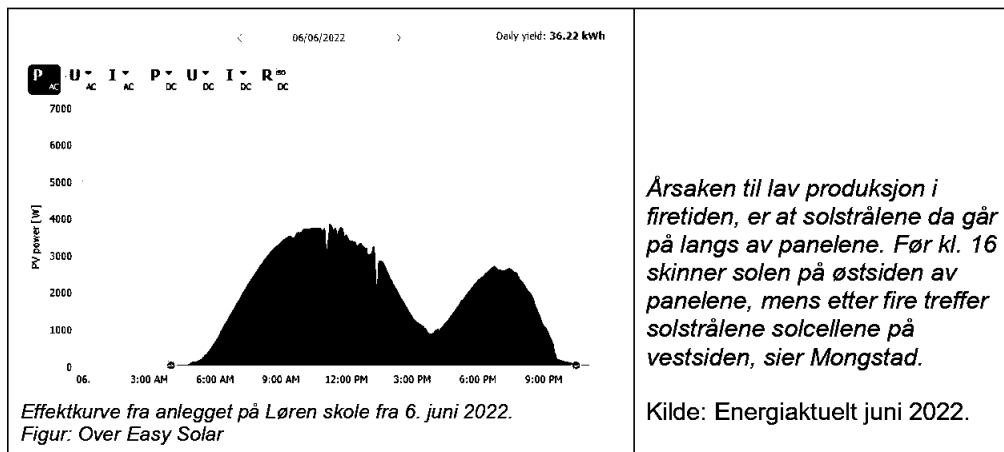
Glasspanelene fra Over Easy Solar har tosidige solceller som tar imot lys på begge sider og er montert på stativ. Et pilotprosjekt testes nå ut bl.a. på Løren skole i Oslo.

- *Konseptet er en løsning på en «konflikt» som oppstår på de fleste nye bærekraftige bygg. Man må velge mellom solceller og grønt tak. Nå kan man få begge deler i en elegant kombinasjon, sier daglig leder Trygve Mongstad i Over Easy Solar AS til Tekniske Nyheter. Han er oppfinner og har patentsøknad på teknologien.*

Arbeidsgruppens anbefalinger

- Solcellemodulene våre gir mulighet for 60 til 70 prosent av den installerte effekten (antall kW solceller) man ville fått med å dekke takflaten med solcellepaneler, sier Mongstad. – Foreløpig indikerer resultatene at det vil være 15-20 % høyere produksjon per kW installert enn vanlige løsninger for flate tak, så totalt sett gir dette meget bra ytelse, i kombinasjon med at man kan ha et velfungerende grønt tak under hele installasjonen.
- I mange byer i Europa er det påbud om grønne tak på alle nye bygg, og samtidig jobber EU med påbud om solcelleanlegg fra 2026/2027. Allerede i dag er det flere titalls millioner med kvadratmeter med både grønne tak og solcellepaneler som legges hvert år i Europa, men det legges på ulike takflater. Det er veldig spennende å være med på å utvikle en teknologi som trekker disse to trendene sammen, i stedet for at det skal være en konflikt, sier Mongstad.
- På anlegget på Løren skole starter nå, midt på sommeren, innhøsting av solenergi allerede klokken 06.00 om morgenen. Den største toppen kommer rundt lunsjtider. Klokken 16.00 faller produksjonen ned i en bølgedal før den gradvis stiger opp mot en ny topp cirka kl. 19. Anlegget slutter å produsere strøm cirka kl. 22 (se grafen under).

Kilde: Energiaktuelt, intervjuet er fra juni 2022



Det er gode erfaringer med paneler fra Over Easy Solar fra test-prosjektet på Løren skole

Byrådsavdeling for næring og eierskap i Oslo kommune har gitt støtte til et fullskala demoprojekt med løsning for solenergiproduksjon i kombinasjon med grønne tak. En takflate på i overkant av 500 kvadratmeter på Løren skole i Oslo benyttes, på et eksisterende sedumtak. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med Oslobygg KF og det planlegges som en utvidelse av et pilotprosjekt som ble gjennomført i 2022. Anlegget har en effekt på totalt 45 kWp vertikale solcellepaneler og forventer å kunne produsere cirka 40.000 kWh per år.

Vi har veldig gode resultater med pilotprosjektet, og vi ser at dette løser en stor utfordring for bygging av bærekraftige bygg i urbane områder. Vi er glade for at vi kan være med på å pilotere nye løsninger og hjelpe fremoverlente oppstartsbedrifter i Oslo-regionen, sier Oslobyggs prosjektleder Andreas A. Nilsen.

Vi har nå i to år jobbet med prototyper, testing og forskning, og dette prosjektet markerer at vi nå er klare for å levere fullskala-løsninger. Teknologien vi har utviklet er svært aktuell for markeder også utenfor Norges grenser, men vi er avhengige av slike demoprojekter som dette for å vise at det faktisk fungerer, sier Mongstad.

Arbeidsgruppens anbefalinger

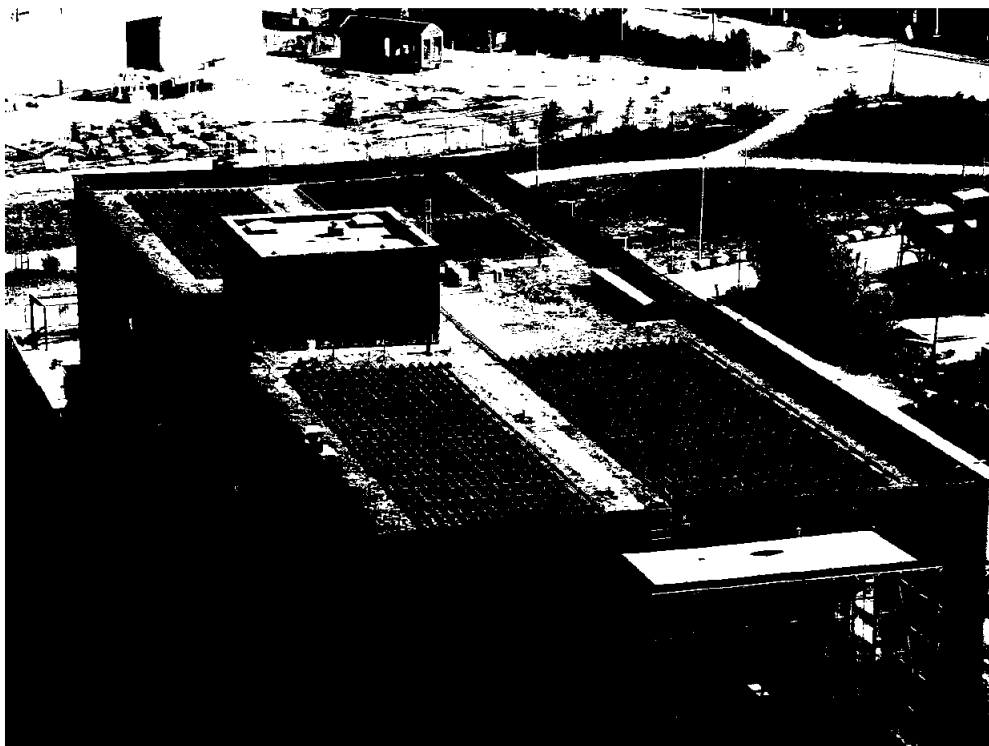
Kilde: Byggeindustrien.no februar 2023



Trygve Mongstad i Over Easy Solar foran pilotanlegget på Løren skole som ble oppført i mai 2022.

Med ny teknologi er kombinasjonen sedumtak og solcellepanel fullt mulig

Arbeidsgruppa har vært i kontakt med *Over Easy Solar* som sier at solcelleanlegget deres har såpass stor egenvekt at det ikke er nødvendig å feste det til taket, men at det er mulig å tilføre ekstra ballast om ønskelig. Anlegget tåler også sterk vind.



Bilde av taket med solcelleanlegg på Løren skole. Kilde: *Over Easy Solars* hjemmeside.

Arbeidsgruppens anbefalinger

Erfaringene fra prøveperioden på Løren skole er dessuten at sedumtaket klarer seg veldig bra og at det ikke påvirkes negativt av solcelleanlegget. Mye tyder derfor på at denne typen solcelleanlegg vil være en god løsning for våre sedumtak.

Solcelleanlegg – konsekvenser for tilgang til vedlikeholdet av taket

Vår foreløpige vurdering av tilstand og kapasitet på taket er basert på Asplan Viaks rapport datert 14.12.2020: «KARTLEGGING AV TAK EGNET TIL SOLCELLER», utarbeidet for Undervisningsbygg. Rapporten gir noen anbefalinger som vi kan ta utgangspunkt i:

Solcelleanlegg kan vanskeliggjøre vedlikehold

Et solcelleanlegg gjør at vedlikehold på tak blir vanskeligere, særlig omteking av tak når taktekket er modent for utskifting. Derfor inneholder lønnsomhetsberegningene i kartleggingen ekstra kostnader knyttet til omteking av tak der det kan antas å være nødvendig innenfor solcelleanleggets levetid. Vi anbefaler også å plassere solcellepaneler med god avstand til kanten av taket (minimum 2 meter på flate tak) og ha god plass og gangveier mellom radene av solcellepaneler for å kunne inspisere og gjøre mindre vedlikehold av taket.

Levetid på solcelleanlegg og bygg

Solcelleanlegg kan forventes å ha en levetid på ca. 30 år. Når man monterer solcelleanlegg på eksisterende bygg er det svært viktig å vurdere levetid på takteking og byggene i seg selv. Vi har derfor tatt hensyn til dette, og lønnsomhetsberegningene vi har gjort tar hensyn til forventet levetid på tak og bygg, og det er regnet med ekstra kostnader dersom det forventes at takene må tekkes om i løpet av solcelleanleggets levetid.

Tilstanden på takene i Pileparken Boligsameie bør kartlegges før gjennomføring

Taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie (PP18 og 19) er ifølge FDV-dokumentasjonen antatt å ha en levetid på 20-35 år. Byggene nærmer seg nå 20 år. Før man går videre med planer om etablering av solcelleanlegg, bør derfor tilstanden på taket kartlegges. Dette fordi et solcelleanlegg antas å ha en levetid på 30 år, og utskifting av taktekkingen vil bli vanskeliggjort etter at solcelleanlegget er etablert.

Kapasiteten som er beregnet er teoretisk

Kapasiteten på takflatene vil reduseres pga. at det er plassert større ventilasjonstårn/ heisoppbygg på de to takene. I tillegg er det på begge takflater plassert tilsammen 8 mindre oppbygg for ventilasjon for boligene i toppetasjene pluss 12 lufterør avløpsrør og en takluke.



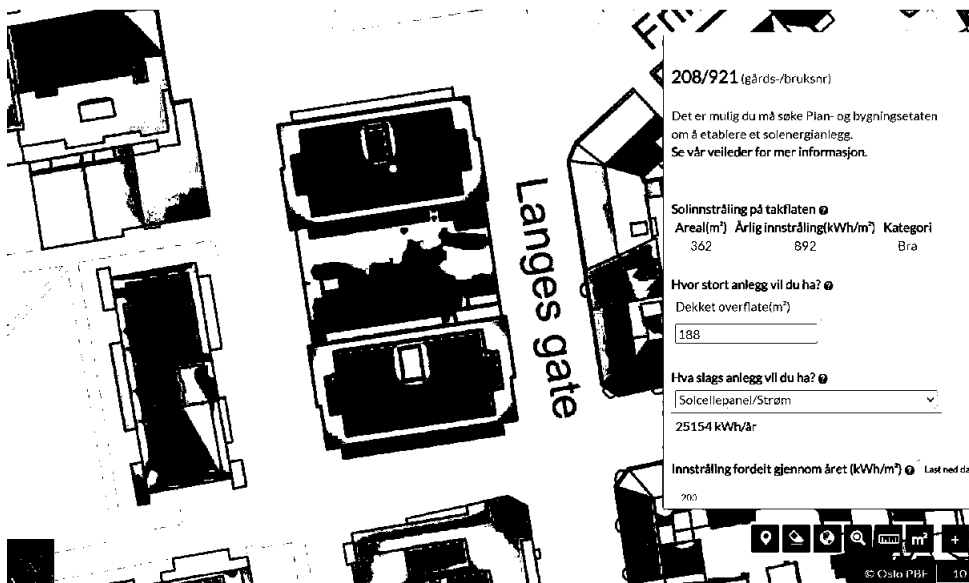
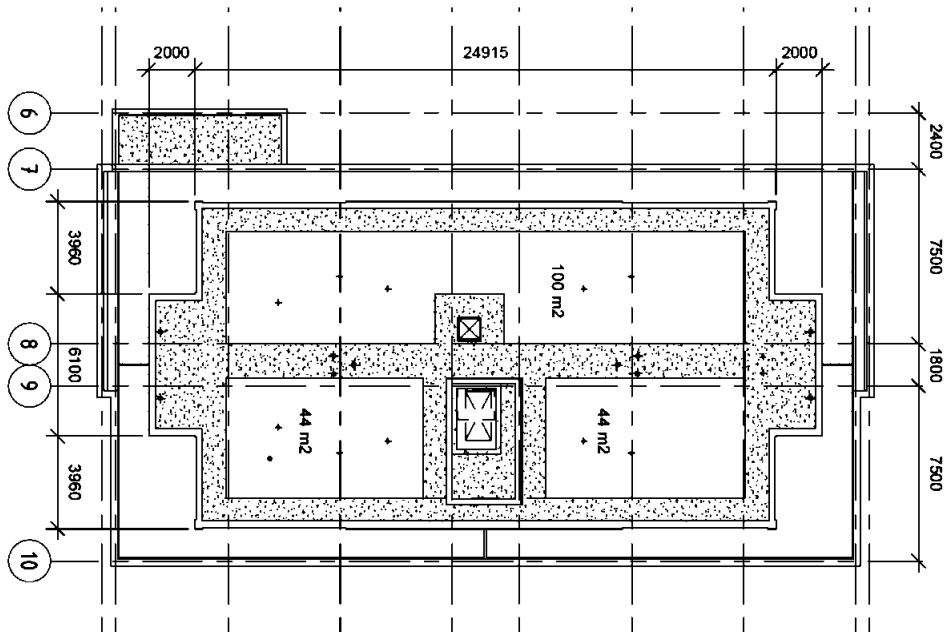
Takluke, ventilasjonsanlegg og lufterør fra leiligheter i 8. et

Det betyr at det langs midten av taket må reserveres en gangbane for inspeksjon av heisoppbygg, luftetårn og lufterør mv. Vi har gjort en foreløpig, grovmasket vurdering av hvor stor del av takflaten det er som i praksis er tilgjengelig for plassering av solcellepaneler.

Arbeidsgruppens anbefalinger

I skissen under er det lagt en gangbane på 1 m bredde langs gesimsen, og en gangbane langs midten av taket samt rundt heisoppbygget slik at det er mulig å inspisere taket og ha tilgang til luftehatter, sluk, heisoppbygg mv. Netto kapasitet på hvert av takene er ut fra dette ca. 188 kvm, dvs. maks 376 kvm ledig takareal til sammen for plassering av solcellepaneler på de to takflatene.

Skissen under viser mulig arealkapasitet for plassering av solcelleanlegg fratrukket gangbaner, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg mv





Arbeidsgruppens anbefalinger

Solkartet for Oslo (over) viser at vi kan oppnå ca 25.154 kWh/år på taket av PP18, til sammen ca 50000 kWh/år samlet for begge takene i PP18 og PP19.

Registrert strømforbruk på fellesmålere for boligene i PP 18 og 19 2020 - 2023

År	PP18 Målnummer 73599928994583092 Forbruk (KWh)	PP19 Målnummer 7359992898677278 Forbruk (KWh)	PP19 Målnummer 7359992898676813 Forbruk (KWh)	Samlet forbruk pr år (kWh)
2020	69 228,2	22 133,55	38 525,51	129 887,26
2021	70 573,55	21 865,86	40 216,34	132 655,75
2022	70 229,60	18 388,16	43 164,75	131 782,51
2023	62 296,45	12 356,96	40 059,39	114 712,80

Forbruket er knyttet til felleskostnader for strøm til boligene i PP18 og PP19. De to næringsseksjonene er ikke inkludert. Det reduserte forbruket på 17.069,7 kWh fra 2022 til 2023 er på ca 13%. Reduksjonen skyldes i hovedsak ny armatur og ny led-belysning i alle fellesarealer.

Deling av overskuddskraft i boligblokker

Fra 1. oktober 2023 kan kunder på samme gårds- og bruksnummer utnytte tak- og veggflater til å produsere og forbruke egen strøm. Dette legger til rette for at borettslag, flermannsboliger, næringsbygg m.m. kan utnytte egenprodusert energi til å dekke eget forbruk. En produsent kan dele overskuddsproduksjon fra produksjonsanlegg opptil 1 MW (1000 kW) med andre kunder på samme gårds- og bruksnummer. Dette gjør det mulig for beboere i borettslag og sameier å dele på strøm fra et felles solcelleanlegg på taket, noe som betyr lavere strømkostnader for alle.

Når det gjelder garasjesameiet er dette skilt ut som eget undergrunnsvolum med eget gårds- og bruksnummer. Så i utgangspunktet ser det ikke ut til at de omfattes av denne ordningen.

Tilskuddsordningene fra Enova

Oslo kommune har utviklet sine tilskuddsordninger til solcelleanlegg, og viser til Enovas tilskuddsordninger for borettslag og sameier.

Enova gir inntil 10 millioner kroner i støtte til borettslag og sameier som gjennomfører energibesparende tiltak, for eksempel solceller.

Om støtteordningen:

Enova støtter inntil 30 prosent av kostnadene til energiforbedringstiltak i borettslag og sameier, med en maksimal støttesum på 10 millioner kroner. Alle energitiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet kan støttes, inkludert installasjon av solceller.

Det er stor konkurranse om Enovas støtte midler. Søknader prioriteres basert på søkt støttebeløp og mål for energiforbedring. Minstekravet for å kunne søke er mål om 20 % energiforbedring for bygningene som omfattes av søknaden. Alle energitiltak som bidrar til å redusere beregnet levert energi kan støttes, inkl. solcelleanlegg.

Våre anslag tyder på at det er mulig å redusere strømforbruket med opptil 40 % ved installasjon av solcelleanlegg, dersom solcelleanlegget produserer 50.000 kWh pr år og all strømmen brukes internt.

Etablering av solcelleanlegg på taket er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven og Plan- og bygningssetatens retningslinjer. Det anbefales derfor at dette avklares før det legges ned for mye arbeid med valg av løsninger.



Arbeidsgruppens anbefalinger

Arbeidsgruppens anbefalinger for videre utredningsarbeid knyttet til etablering av solcelleanlegg på taket:

- Det må velges en type solcellepanel som er egnet for sedumtak. De vertikale glasspanelene fra Over Easy Solar eller lignende produkter vurderes av arbeidsgruppen som velegnede for vårt behov. Både fordi de kan kombineres med sedumtak, og fordi denne typen solcelleanlegg ikke krever inngrep i taket/taktekkingen.
- Tilstanden på taktekkingen på de to byggene i Pileparken Boligsameie og estimert levetid på dagens taktekking bør likevel kartlegges før en går videre med planer om installasjon av solcelleanlegg. I utgangspunktet vil vi anbefale at et solcelleanlegg etableres når det likevel er behov for å rehabilitere taket/taktekkingen.
- Det bør søkes byggetillatelse i forprosjektfasen, dvs. når type anlegg er avklart.
- Finansiering – lån og tilskudd må avklares nærmere i forbindelse med et forprosjekt.
 - Etter dagens regelverk kan alle energitiltak som bidrar til at sameiet bruker mindre strøm fra nettet støttes av Enova, inkludert installasjon av solceller. Enovas krav for å vurdere søknader om tilskudd er pr i dag at tiltaket gir minimum 20% reduksjon i strømforbruket.
 - Kapasitet og størrelse på et solcelleanlegg bør ses i sammenheng med muligheten for evt. andre strømsparende tiltak i byggene.
 - Muligheten og interessen for deling av strøm internt til alle seksjonseierne i sameiet inkludert næring, bør også avklares nærmere.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 648 Selskapsnavn: Pileparken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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