



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 199 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 991199918

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 274 702	4 184 221
Sum inntekter		10 274 702	4 184 221
Kostnader			
Lønnskostnad		230 482	241 892
Annen driftskostnad		9 785 118	3 816 084
Sum kostnader		10 015 600	4 057 976
Driftsresultat		259 103	126 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 274	62 500
Sum finansinntekter		73 274	62 500
Annen finanskostnad		6 266	67
Sum finanskostnader		6 266	67
Netto finans		67 008	62 433
Resultat før skattekostnad		326 111	188 678
Årsresultat		326 111	188 678
Totalresultat		326 111	188 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		326 111	188 678
Sum overføringer og disponeringer		326 111	188 678



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		168 382	227 296
Sum varige driftsmidler		168 382	227 296
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		168 382	227 296
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		135 649	-23 425
Andre fordringer		222 856	130 839
Sum fordringer		358 505	107 414
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 878	1 870 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 878	1 870 392
Sum omløpsmidler		2 346 382	1 977 806
SUM EIENDELER		2 514 764	2 230 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 282 556	1 956 445
Sum opptjent egenkapital		2 282 556	1 956 445
Sum egenkapital		2 282 556	1 956 445
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		174 428	204 229
Annen kortsiktig gjeld		57 780	44 428
Sum kortsiktig gjeld		232 208	248 657
Sum gjeld		232 208	248 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 514 764	2 205 101



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364062

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 991 199 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 991 199 918
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 274 702	4 184 221
Sum inntekter		10 274 702	4 184 221
Kostnader			
Lønnskostnad		230 482	241 892
Annen driftskostnad		9 785 118	3 816 084
Sum kostnader		10 015 600	4 057 976
Driftsresultat		259 103	126 245
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 274	62 500
Sum finansinntekter		73 274	62 500
Annen finanskostnad		6 266	67
Sum finanskostnader		6 266	67
Netto finans		67 008	62 433
Resultat før skattekostnad		326 111	188 678
Årsresultat		326 111	188 678
Totalresultat		326 111	188 678
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		326 111	188 678
Sum overføringer og disponeringer		326 111	188 678



Organisasjonsnr: 991 199 918
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		168 382	227 296
Sum varige driftsmidler		168 382	227 296

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		168 382	227 296
--------------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		135 649	-23 425
Andre fordringer		222 856	130 839
Sum fordringer		358 505	107 414

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 878	1 870 392
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 987 878	1 870 392

Sum omløpsmidler		2 346 382	1 977 806
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 514 764	2 230 047
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 282 556	1 956 445
Sum opptjent egenkapital	2 282 556	1 956 445
Sum egenkapital	2 282 556	1 956 445
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	174 428	204 229
Annen kortsiktig gjeld	57 780	44 428
Sum kortsiktig gjeld	232 208	248 657
Sum gjeld	232 208	248 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 514 764	2 205 101



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 19:00, Hotell Scandic, St. Olavs Plass.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbetaling av ekstra honorar
8. Forslag A: Sameier-evaluering av oppussingen
9. Forslag B: Redegjørelse fra COOP vedrørende varelevering
10. Forslag C: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité
13. Valg av representant til Parkens Garasjesameie

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver OBOS) er foreslått som møteleder.

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 ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0648 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 0648 Pileparken Boligsameie Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 210 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 210 000.



Sak 7

Utbetaling av ekstra honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av merarbeid ifm vedlikeholdsprosjektet tilkjennes følgende ekstra honorarer:

- Håkon Engebretsen: kr 40.000,-
- Håvard Tellugen: kr 30.000,-

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utbetaling av ekstra honorarer til henholdsvis Håkon Engebretsen med kr 40.000,- og Håvard Tellugen med kr 30.000,-. Totalt kr. 70 000 i ekstra honorar.

Sak 8

Forslag A: Sameier-evaluering av oppussingen

Forslag fremmet av:
Walter Frøyen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameier-evaluering av oppussingen. Her ønskes en skriftlig evaluering av arbeidet knyttet til kost/nytte og kvalitet på arbeidet. Herunder tidsbruk, spesielt i nr 19.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for forslaget og har skrevet en del om fasadeprosjektet under styrets rapport. Styret mener at dette redegjør tilstrekkelig for saken. **Styret anbefaler derfor at man stemmer imot forslaget.**

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at det gjennomføres en skriftlig sameier-evaluering av oppussingen av Pilestredet 18-19. Det skal gjøres en evaluering knyttet til forholdet mellom pris og kvalitet på leveransen. Evalueringen skal også inneholde en vurdering av tiden som ble anvendt knyttet opp mot ulempene for sameierne.



Sak 9

Forslag B: Redegjørelse fra COOP vedrørende varelevering

Forslag fremmet av:

Walter Frøyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varelevering knyttet Coop. Her ønskes det en redegjørelse fra Coop hvordan de tar ansvar for og følger opp leveranser (av og pålessing) før kl 07.00, spesielt på lørdager og tidvis blokkering av garasjen (gjelder faktisk mest Posten og Bring), samt biler med frysevarer som står på tomgang mens de leverer. Leveransene før kl 07.00 er ikke i henhold til vedtekter, og er til stor ulempe for beboerne. Vi har ved flere anledninger møtt sjåfører som er uforskammet og til dels aggressive når man minner dem på at det ikke skal være bråk/leveranser før kl 07.00.

Styrets innstilling

COOP har svart ut saken og en redegjørelse er vedlagt innkallingen til årsmøtet. Styret anbefaler derfor at man stemmer imot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at Coop legger frem en skriftlig redegjørelse for hvilke tiltak som er iverksatt for å følge opp retningslinjer for vareleveranser, og hvilke rutiner de har for hvordan disse følges opp, spesielt knyttet til leveranse av varer før kl 07.

Vedlegg

3. 20260115 Tilsva Sameiet Pilestredet Park.pdf

Sak 10

Forslag C: Utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De to heisene til Pileparken Boligsameie har hatt noe mer utfordringer med driften i 2025 enn tidligere år, og har derigjennom hatt noe høyere driftskostnad. Som følge av dette har styret inngått en avtale med Heisrådgiveren om rådgivning rundt heisene. Heisrådgiveren har fremforhandlet en ny driftsavtale med Schindler som gjelder fra 2026. De hjelper også til med å prioritere vedlikehold og følge opp at tjenesten fra serviceleverandør Schindler er av tilfredsstillende kvalitet.

Heisrådgiveren påpeker at heiser ofte har en topp når det gjelder kostnader mellom år 15 og år 25. Heisene til Pileparken Boligsameie er 19 år i 2026 og hvis sameiet vil skifte heiser bør dette utføres før størsteparten av disse kostnadene gjør seg gjeldene. Aktuelle kostnader i en slik tiårsperiode kan ofte utgjøre en betydelig andel av pris på anskaffelse av en ny heis. EU pålegger tilgjengelighet av reservedeler i 15 år. Etter dette må man forvente at prisen på reservedeler øker. Det kan også være at reservedeler på et tidspunkt ikke lenger er



tilgjengelige, og da må man bygge om deler av systemet for å sikre videre drift. Uforutsette reparasjoner kan bety lang nedetid.

En ny heis vil ha lave og forutsigbare driftskostnader, være mer støysvak og driftssikker. Nye heiser vil sende driftsinformasjon til serviceselskapet slik at service legges opp etter det som til enhver tid måtte være behov. Serviceintervallene blir derfor lengre enn vi har i dag.

Styret ønsker derfor at årsmøtet avgjør om sameiet skal sette i gang et prosjekt for å skifte ut heisene. Hvis forslaget faller, fortsetter vi driften av de gamle.

Heisrådgiveren skriver i en rapport til sameiet i mai 2025:

(Dette er et utdrag fra rapporten. Tekniske detaljer rundt drift er ikke tatt med.)

Heisene er montert av Stahl heiser i 2007. Disse er et produkt fra Orona, som er en spansk heisbedrift. Stahl heiser ble fusjonert med Schindler i 2018. I dag er Orona representert med eget kontor i Norge og holder til på Ryen.

Heisene fungerer tilfredsstillende, men har i overkant mye lyd/støy under gange og ved dør opp/igjen.

Hva kan forventes av utbedringer de neste 5 år, erfaringer fra Heisrådgiveren:

- Bæremidler og muligens drivskive
- Hastighetsbegrenser wire
- Frekvensomformer
- Styrekort i heisens styring
- Slitedeler dører

Et bedre preventivt vedlikehold vil medføre færre heisstans og bedre driftsstabilitet. Slik vi har fått opplyst om i heismarkedet er det fremdeles tilgjengelige reservedeler for denne type heis, både frekvensomformer, dørdeler, hastighetsbegrenser og andre deler kan skaffes.

Avslutningsvis. Heisene var ikke av den beste kvaliteten da de ble montert i 2007. Ved å gjøre en grundig rengjøring, justering og smøring av heisene nå anser vi at heisene bør ha en restlevetid på minimum 2-5 år.

Kostnader og finansiering

Heisrådgiveren mener at man kan benytte en budsjettpris på ca MNOK 1,8 for kjøp og installasjon av en heis. Det er å anbefale å benytte Heisrådgiveren som prosjektleder. Styret anbefaler at prosjektet finansieres via et lån. Utskifting av heis er en kostnad som kun tilkommer boligdelen av sameiet (77,46%).

- Estimert kostnad kjøp/montering av 2 nye heiser: MNOK 3,6
- Prosjektledelse: MNOK 0,2
- Egenkapital: MNOK 0,75
- Lånebeløp: MNOK 3,05

Lån over 5 år ved rente på 7,5% ~ NOK 61.500 pr mnd.

Dette tilsvarer en økning i felleskostnader for bolig på ca 21%. Alle tall er estimater.

Det er kun summen felleskostnader det er snakk om øke. A-konto for fyring og internett, som faktureres månedlig sammen med felleskostnader, er ikke en del av dette og vil ikke endres som følge av et slikt prosjekt.



Styret mener at når et slikt lån er tilbakebetalt bør tilsvarende sum som lånet har kostet settes av i et vedlikeholdsfond til bruk ved neste store vedlikeholdsprosjekt. Spørsmålet om et vedlikeholdsfond bør derfor behandles på et årsmøte på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling

Styret mener nye heiser vil være den beste løsningen over tid med forutsigbare driftskostnader og mer støysvake heise med stabil drift.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utskifting av heisene i Pileparken Boligsameie. Prosjektet finansieres med et lån og settes i verk i tidsrommet 2026/2027.

Sak 11

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:

- Elin Østebø Johansen
- Jon Kvisli Østmoe
- Vibeke Norheim Holm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Raunehaug
- Thomas Hem

Vedlegg

1. 0648 Valgbrev 2026.pdf

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Benedicte Boye
- Espen Sørensen

Sak 13

Valg av representant til Parkens Garasjesameie

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Håvard Tellugen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Sameiet har i 2025 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging av løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

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 har også hatt jevnlig kontakt pr. e-post/telefon.

Styret legger jevnlig ut informasjon på sameiets Vibbo side 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. Derfor skal sameiere registrere leietakere på boenheten i Vibbo. Da blir det også enklere å sende til, og motta meldinger fra, alle beboerne.

Litt informasjon om sameiet

Pileparken Boligsameie består av 96 seksjoner. Av disse er 50 organisert som borettslaget Ballparken og i tillegg er 2 seksjoner næringsseksjoner. Sameiet har også en vesentlig eierandel i garasjesameiet som ligger under Pilestredet Park 18, 19 og 20. Pileparken Boligsameie har i tillegg en eierandel i fellesområdene i Pilestredet Park, som forvaltes av styret i Pilestredet Park Økodrift (PPØ).

Sameiet har energilavtale med OBOS/Techem. Det betyr at OBOS fakturerer et a-kontobeløp 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.

Vedtektene i Pileparken Boligsameie definerer at noen kostnader kun tilfaller boligdelen eller næringsdelen. Det har til tider vært bygget opp et skyldig beløp fra den ene til den andre. For å ha nødvendig kontroll over dette til enhver tid opprettet styret tilbake i 2023, i samarbeid med forretningsfører, et avdelingsregnskap for bolig- og næringsdelen. Dette gir bedre kontroll og sikrer korrekt fordeling av kostnader i henhold til vedtektene uten at det akkumulerer seg ubalanse over tid.

Viktige saker og forhold styret har arbeidet med i 2025:

- Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap.
- Fulgt opp mottatte henvendelser fra eiere, beboere og andre interessenter.
- Fulgt opp byggetekniske saker og HMS-arbeid.
- Det var noen utfordringer med heisene i 2025. Styret har inngått en avtale med Heisrådgiveren om støtte til forvaltning av heisene. Heisrådgiveren har vært til stor nytte i 2025 og styret legger frem en sak vedrørende heisene til votering under årsmøtet som følge av en rapport og dialog med Heisrådgiveren.
- Brannvern I. Brannvarsling-systemet i sameiet har nylig blitt fornyet og forbedret. Arbeidet ble sluttført i 2024 og systemet har fungert godt gjennom 2025. Styret påpeker imidlertid at ingen må løsne eller gjøre noe med sameiets branndetektorer. Det vil redusere påliteligheten til systemet og utløse en feilmelding og summer på branntavlen.
- Brannvern II. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 og 19 er det opprinnelig montert



brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er den enkelte eier og beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere av at utstyret er i orden. Styret påpeker at alle brann dørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, samtidig som trapperommet trykkes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogn som det er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesarealer – se sameiets husordensregler på Vibbo.

- Det var også i 2025 problem med at det kastes feil avfall i de ulike containerne. Dette fører til overfylte containere. Papp som skal kastes i containerne for dette må rives opp og legges ned i containeren. Hvis papp ikke rives opp blir containeren raskt full. Er en container full må beboeren enten skaffe plass ved å komprimere eksisterende innhold eller komme tilbake med pappen når containeren er tømt. Det er et generelt problem at det settes igjen ulike typer avfall på gulvet i søppelrommet, som vaktmester og styret må fjerne.
- På grunn av prosjekt fasade ble det noe mindre vedlikehold enn normalt av vegetasjonen i atriet i sommerhalvåret. Stillas og aktivitet gjorde dette mindre tilgjengelig. Det ble luket noe på slutten av sesongen og aktiviteten vil gå tilbake til det normale i 2026 sesongen.
- Styret har viderefakturert den kostnaden for vann og avløp som tilfaller næring etter deres faktiske forbruk. Oslo kommune vil ikke fakturere næring direkte fordi næringsenhetene er del av et sameie av en viss størrelse og relevant fakturering går da kun til sameiet.
- Styret inngitt avtaler om Norgespris på elektrisk energi for fellesområdene og på fjernvarme fra 1. oktober 2025. Norgespris forventes å gi en besparelse på begge områder og spesielt på fjernvarme. Som nevnt ovenfor har sameiet i dag en energiavtale med OBOS/Techem vedrørende fakturering av bruk av fjernvarme for den enkelte seksjon (boenhet). Fakturering foregår a-konto. Derfor vil eventuelle besparelser for en seksjon som følge av Norgespris på energi til fyring og varmt tappevann først gjøre seg gjeldende ved årsoppgjøret.
- Sameiet gikk i september over til en ny leverandør av vaktmester- og rengjøringstjenester. Hensikten var både å øke kvaliteten på tjenestene og redusere kostnadene. Det har vært noen innkjøring utfordringer og styret vil fortløpende evaluere kvaliteten på utført arbeid og fortsette dialogen med leverandøren.
- Fyringssystemet. Det ble foretatt noen justeringer i fyringssystemet tidlig i 2024 på grunn av at det var noen utfordringer med varmen et par steder. Det ser ut til å ha hatt god effekt og det er ikke meldt om utfordringer med systemet i 2025. Det sentrale 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 overhaling i februar 2024. Overhalingen viste at filteret fungerer godt og filtrerer løse partikler i fyringsvannet.
- Varmestyring i den enkelte boenhet. Det er 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 å bytte batterier i termostaten(e) jevnlig. Det ligger kontaklinformasjon til tilbyder av styringssystem for varme under «temaer» på Vibbo.
- Vedlikeholdsprosjektet. Dette er det redegjort for under.

Vedlikeholdsprosjektet

Sameiet har i 2025 gjennomført et større og nødvendig arbeid med vedlikehold av fasaden og andre utvendige byggmessige konstruksjoner til Pileparken Boligsameie. Informasjon om prosjektet ble gitt i forkant gitt i et beboermøte avholdt den 26. mars 2025. Prosjektet har også vært nevnt i tidligere års innkallinger til årsmøte. Arbeidet omhandlet nødvendig behandling av trepanelet og vindusomrammingen på byggene, behandling av relevante metall-konstruksjoner og annet arbeid som det var hensiktsmessig å gjøre på byggene mens man hadde stillas oppmontert. Dette inkluderte utskifting av noen Cembrit plater og utbedring av tre-bjelker og tak over terrassene i toppetasjene. Styret engasjerte OPAK som konsulenter i arbeidet.



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 utført noe vesentlig vedlikehold av utendørs metallkonstruksjoner.

Konsulentbistand fra OPAK:

Styret sendte ut en forespørsel til flere aktører våren 2024 på konsulentbistand til det kommende vedlikeholdsprosjektet. OPAK ble valgt og arbeidet ble delt inn i fire faser. Fakturering utføres etter medgått tid. Fasene er beskrevet med de typiske oppgavene de inneholder for OPAK og er tatt fra deres tilbud til sameiet.

- Fase 1: Beskrivelse /Tilbudsinnbydelse

- Møte med styret i sameiet/byggherre (BH) og innhenting av opplysninger om prosjektet, avklare i fellesskap, hva som skal utføres.
- Ivareta sameiets ansvar i henhold til byggherreforskriften
- Utarbeide lovpålagt SHA-plan for Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø
- Utarbeidelse av tilbudsdokumenter med kravspesifikasjon, oppmåling av mengder og avklaring av utførelse/materialvalg i samråd med borettslaget.

- Fase 2: Tilbudsvurdering/innstilling av entreprenør

- Invitere entreprenører til å gi pris samt gjennomføre tilbudsbefaringer.
- Utarbeide referat fra tilbudsbefaring
- Gjennomføre avklaringsmøter ifm. innkomne tilbud.
- Evaluere mottatte tilbud og utarbeide innstilling for valg av entreprenør med forslag til budsjett.
- Styret får oversendt resultatet av de innhentede tilbudene og OPAK AS sin anbefaling. Styret tar beslutning på hvilken tilbudsgiver som tas med videre til kontrahering.

- Fase 3: Kontraheringsfasen

- Gjennomføre kontraktsmøte(r) med referat.
- Utarbeide kontrakt med entreprenør, på vegne av BH

- Fase 4: Byggefasen

- Avholde oppstartsmøte
- Avholde byggemøter (hver 14. dag) i byggeperioden, og føre referat fra disse.
- Foreta stikkprøvekontroller av arbeidets utførelse og fremdrift.
- Holde nødvendig dialog med entreprenørens byggeplassleder og byggherre
- Gjennomføre kvalitetskontroller og SHA-kontroll, herunder ivaretagelse av byggherrens SHA forpliktelser i byggetiden.
- Kontrollere fakturaer og foreta sluttoppgjør
- Innkalle, lede og referere fra ferdigbefaring og overtakelse

Finansiering:

Selv om det ble definert hva som skulle gjøres i kontrakts underlaget med entreprenør var det fremdeles usikkerhet rundt mengder under de ulike postene. Styret antok også at det kunne bli aktuelt med noe tilleggssarbeid. Styret måtte da legge opp til en sum for finansieringen basert på det mest sannsynlige utfallet.



Dette ble definert av OPAK og var på 6 millioner kroner. Styret la opp til en prosjektspesifikk finansiering for å dekke kostnaden til entreprenør, mens kostnaden for bistand fra OPAK i utgangspunktet skulle gå fra oppsparte midler i sameiet.

Styret var generelt opptatt av å holde kostnaden nede slik at den økonomiske byrden på sameiet ble så lav som mulig og samtidig ivaretok byggets behov for vedlikehold.

Styret la opp til at sameierne kunne stemme på ønsket finansieringsmetode: lån, innkalling av kapital eller en kombinasjon av de to alternativene. Til avstemningen ble det lagt ved et skriv fra styret som synliggjorde hvordan de ulike alternativene ville slå ut. Det ble et stort flertall for innkalling av kapital og dette ble iverksatt. Styret opprettet en kassakreditt i juli for å sikre betalingsevne frem til innkalt kapital var tilgjengelig. Kassakreditten ble bare ubetydelig benyttet.

Den største næringsenheten i sameiet, eid av Pilestredet Park 18 Eiendom AS (COOP), har meldt at de tolker vedtektene slik at de ikke skal være med på alle kostnadene i vedlikeholdsprosjektet. De vil derfor tvinge igjennom en refusjon gjennom å tilbakeholde innbetaling av felleskostnader. Sameiet har engasjert advokat og har varslet rettslige skritt for å få en avgjørelse på hvordan vedtektene skal tolkes og få løst saken. Det er viktig å få avklart det prinsipielle i saken slik at fremtidige prosjekter, og andre berørte kostnader, ikke heftes med denne problemstillingen fremover.

Arbeid utført under prosjektet:

Basert på innkomne og forhandlede tilbud ble Alliero AS (Alliero) valgt som entreprenør. Arbeidet ble påbegynt i andre halvdel av mai. Stillas ble satt opp rundt PP19 først. Dette var fordi det var identifisert noen forhold som skulle undersøkes først i PP19. Gjennomføringsperioden var definert til å være fra andre halvdel av mai til ultimo oktober 2025. Dette betød også at det var PP19 som fikk stillas stående i fellesferien, da det kun var marginal aktivitet i prosjektet.

Konkret arbeid som ble utført:

- Maling av trepanel i ny farge (Jotun 0394 varmgrå).
- Skiftet ut trepanel som var råttent.
- Malt vinduskarmer.
- Behandlet alt stål. fjernet rust, grunnet og malt over. Stålsøyler og rekkverk ble behandlet forskjellig. Noen steder er det også krav til brannhemmende maling. Stedvis var stålet mer korrodert enn antatt. Spesielt i PP19.
- Det ble boret dreneringshull i stålsøyler som ikke hadde dette og som burde ha det.
- Store deler av bygget er vasket. Dette inkluderte de ytterste delene av balkongene og glasset på balkongene.
- Kontrollert metallvinklene balkongene henger på mot byggene.
- Det er byttet en del cembrit plater som hadde sprukket. Mange cembrit plater var også løse og disse ble festet forsvarlig.
- Det er utbedret noen sprekker i puss-fasaden. Disse sprekkeene var hovedsakelig på nordsiden av PP18.
- Skiftet partier med råttent treverk på baldakinene i toppetasjene. Takglass ble demontert, rengjort og satt tilbake igjen med ny tettemasse. Det ble også montert blikk innerst opp mot taket for å sikre mot vannlekkasjer samt ytterst for å beskytte treverket.
- Takene over balkongene er skiftet. Her har det stedvis i årevis vært utfordringer med lekkasjer. Takløsningen ble derfor endret slik at rennene i bakkant har kapasitet for å fjerne mer vann ved intenst regnvær.
- Sprekker i muren rundt bygget er behandlet.
- Muren rundt bygget er malt.
- Kontroll av innfestning av glass på rekkverk og fasade, inklusive utbedring/etterstramming av løse glass.



Det vil bli en etterkontroll av arbeidet høsten 2026. Det er også enkelte mindre forhold som styret og OPAK har påpekt til Alliero som skal utføres i 2026.

To terrasser i PP19 ble skadet under prosjektet. Pga aldersvekkelse var det vanskelig å utbedre de skadede partiene alene. Styret forhandlet da frem en avtale med Alliero slik at alle terrasseeiere kunne få nye terrasser hvis de betalte disse selv. Alle terrasse-eiere i PP19 takket ja til tilbudet og arbeidet er utført. Alliero har trukket ifra et mindre beløp på to av terrassene som kompensasjon for skade påløpt under prosjektet. PP18 har også fått tilbud om skifte av terrasser og dette vil bli utført våren 2026. Arbeidet med å skifte terrasser er på utsiden av vedlikeholdsprosjektet.

Styret har også sørget for at innkjøringen til garasjen ble utvidet i tråd med beslutning tatt under årsmøtet i Pileparken i 2025. Arbeidet er utført av Alliero. Kostnaden dekkes av garasjesameiet og ligger på utsiden av vedlikeholdsprosjektet.

Kostnad:

Sluttoppgjøret i prosjektet vil bli foretatt i 2026. Det er ikke klart hvilken kostnad sluttoppgjøret vil bety for sameiet da en del poster også skal trekkes ifra. Kostnaden kan typisk ende på et sted rundt kr 200.000 – kr 300.000.

Kostnad 2025: Alliero kr 5.566.949 og OPAK kr 852.666.

Dette er kostnad for arbeid utført i 2025. For OPAK gjelder dette mer en selve gjennomføringen av prosjektet.

Sluttbetrakninger:

Dette er det andre store vedlikeholdsprosjekt for sameiet. Det var derimot første gang sameiet kalte inn kapital for å gjennomføre et prosjekt av denne størrelsen. Det var fokus på å holde kostnaden så lav som mulig og samtidig gjennomføre det definerte omfanget på en teknisk forsvarlig måte. OPAK har vært styrets tekniske rådgiver i prosjektet og styret har fulgt anbefalinger fra OPAK når det gjelder byggtekniske løsninger.

Prosjektet har medført at byggets eksteriør og er i god teknisk stand. Bygget gir også et bedre visuelt inntrykk. Begge forhold er med på å vedlikeholde verdien av boenhetene i byggene og bidra til trivsel for beboerne i sameiet.

Styret mener for øvrig at entreprenør hadde en noe mangelfull prosjektledelse og at prosjektet led under dette. Det medførte at mer arbeid tilkom styret og OPAK. Sameiet vil kreve noe kompensasjon fra entreprenør som følge av dette.

Styret anbefaler at sameiet for neste store vedlikeholdsprosjekt for fasaden, bør starte forprosjektet enda tidligere, da mer omfattende vedlikehold kan være nødvendig enn denne gangen. Forprosjektet bør da ha et større omfang for å kartlegge tilstanden til bygget og aktuelle vedlikeholds punkter i detalj.

Før det neste større vedlikeholdet mener styret at sameiet bør vurdere å opprette et vedlikeholdsfond. Dette bør gjøres i god tid før behovet for kapital oppstår. Det vil gjøre finansieringen enklere og mindre belastende for sameiet og den enkelte sameier.

Styret vil takke beboerne i Pileparken Boligsameie for den tålmodighet og engasjement som er utvist under prosjektets gjennomføring.

Styrets arbeid så langt i 2026

- Det ble allerede i 2024 satt i gang et arbeid med å hente inn et komplett forslag til fargeløsning for inngangspartiet og felleseiene oppover i etasjene. Hensikten med dette er å kunne begynne maling av for eksempel inngangspartiene basert på en helhetlig plan for bruk av farger i byggene. Forslaget er klart og skal passe til byggene og aktuelle lysforhold på stedet. Hensikten er å bidra til trivsel for beboerne samt å



oprettholde teknisk standard og verdi på bygningsmassen og den enkelte boenhet. Styret er nå i gang med å planlegge prøvemaling av inngangspartier.

- Det er endret grenløsning for nedløpsrørene fra takrennene under balkongene i PP18. Disse var svake med det resultat at det lakk ned på fortauet.

Annet planlagt vedlikehold i 2026 og fremover inkluderer:

- Styret planlegger å utføre en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2026 og fremover, bl.a.:
- Formell avslutning av «prosjekt fasade».
- Maling og oppgradering av oppgangene.
- 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.
- Normalt vedlikehold av atriet og oppfølging av drenering fra dette.
- Utbedre/skifte plating i atriet når det blir behov for dette.
- Normalt vedlikehold av bygget for øvrig og oppdukkende behov.
- Arbeid med heisene i byggene i henhold til sameiermøtets beslutning.

Økonomi og regnskap

Styret har behandlet årsregnskapet for 2025 og anbefaler det fremlagte resultatregnskapet med tilhørende balanse og noter som Sameiet sitt regnskap for år 2025. 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 bemerker at kostnad for PPØ og Parkens Garasje har vært fordelt feil mellom bolig og næring etter at avdelingsregnskapets ble opprettet mot slutten av 2023. Kostnadene har fulgt fordelingen til kontoen de har vært satt på, og har ikke blitt korrigert for de særforhold som gjelder disse kostnadene. Disse kostnadene er derfor korrigert for både 2024 og 2025 i regnskapet for 2025.

- Styret har utarbeidet budsjett for 2026

Fremhevet historisk vedlikehold for Pileparken Boligsameie

- Omfattende vedlikehold av fasade og relatert arbeid (2025)
- Fornyelse av brannvarslingssystemet (2024)
- Byttet tørre lagre på to motorer i hoved-aggregater ventilasjon (2024)
- Overgang til LED lyskilder i fellesområdene (2022-2023)
- Malt nedre del av mur utvendig (2021)
- Ventilasjon - Rens av avtrekkskanaler og hoved-aggregater (2021)
- Utbedret noen punkter med svak takpapp i atriet ifm. lekkasje (2020-2021)
- Installasjon av filter i fyrrommet for fyringssystemet (2020)
- Bytte av energimålere (2019-2020)
- Overgang til nytt låssystem for fellesdører (2018)
- Oppgradering av strømmålere "AMS" (2017)
- Bytte av motorer på hoved-aggregater ventilasjon. 2 stk pr anlegg (2017)



- Vedlikehold av fasade. Malt trepanel og vinduskarmer (2015)
- Vedlikehold av håndløpere (2014)
- Utskifting av porttelefon-anlegg (2013)



PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991199918, KLIENTNR. 648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 274 703	4 164 971	4 147 000	4 163 000
Andre inntekter	3	6 000 000	19 250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 274 702	4 184 221	4 147 000	4 163 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 482	-51 892	-29 790	-100 790
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-9 880	-10 176
Forretningsførerhonorar		-154 665	-148 715	-158 025	-165 136
Konsulenthonorar		-999 520	-157 816	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-6 053 290	-1 153 798	-1 063 121	-1 310 165
Forsikringer		-341 964	-290 595	-354 000	-396 480
Kommunale avgifter	8	-846 234	-735 423	-880 600	-923 347
Kostnader sameie	16	-492 361	-446 274	-470 000	-470 000
Energi/fyring	9	-294 182	-307 317	-345 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 595	-169 200	-187 200	-192 816
Andre driftskostnader	10	-409 432	-397 071	-454 927	-460 387
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 015 600	-4 057 976	-4 182 543	-4 519 297
DRIFTSRESULTAT		259 103	126 245	-35 543	-356 297
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 274	62 500	0	0
Finanskostnader	12	-6 266	-67	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 008	62 433	0	0
ÅRSRESULTAT		326 111	188 678	-35 543	-356 297
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		326 111	188 678		



PILEPARKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991199918, KLIENTNR. 648

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	168 382	227 296
SUM ANLEGGSMIDLER		168 382	227 296
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		135 649	1 521
Andre kortsiktige fordringer	13	198 871	78 705
Energiavregning	14	23 985	27 188
Driftskonto OBOS-banken		1 963 634	1 046 810
Sparekonto OBOS-banken		24 243	823 582
SUM OMLØPSMIDLER		2 346 382	1 977 806
SUM EIENDELER		2 514 764	2 205 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 282 556	1 956 445
SUM EGENKAPITAL		2 282 556	1 956 445
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 428	24 946
Leverandørgjeld		174 428	204 229
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	15	23 352	19 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 208	248 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 514 764	2 205 101
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	689 050	970 816

Oslo, 02.03.2026
Styret i Pileparken Boligsameie

Håkon Rannug Engebretsen

Vibeke Norheim Holm

Håvard Tellugen

Anne Brit Lindahn

Richard Arne Karlsen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 595 224
Forretningslokale	348 984
Internett	180 363
Forretningslokale	22 764
Avregning 2025, Næring 1	131 203
Avregning 2025, Næring 2	-3 835
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 274 703

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	6 000 000
SUM ANDRE INNTEKTER	6 000 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-2 000
Arbeidsgiveravgift	-28 482
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 482

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 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	-10 875

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 618 871
Drift/vedlikehold VVS	-5 649
Drift/vedlikehold elektro	-13 158
Drift/vedlikehold heisanlegg	-301 360
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 292
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-85 846
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-115
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 053 290

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-636 504
Renovasjonsgebyr	-209 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-846 234

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-124 515
Fjernvarme	-166 813
Andre fyringskostnader	-2 854
SUM ENERGI / FYRING	-294 182

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 690
Annet driftsmateriale	-900
Vaktmestertjenester	-187 731
Renhold ved firmaer	-199 325
Andre driftskostnader	-2 263
Andre kontorkostnader	-569
Bank- og kortgebyr	-3 013
Øreavrunding	59
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-409 432

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 082
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 707
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 243



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 053
Andre renteinntekter	13 189
SUM FINANSINNTEKTER	73 274

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon kassekreditt	-6 266
SUM FINANSKOSTNADER	-6 266

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2024, Næring 1	48 281
Avregning 2025, Næring 1	131 203
Avregning vann og avløp 2025 Næring 1 & 2, fakturert i 2026	19 387
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	198 871

NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-692 880
SUM INNTEKTER	-692 880

KOSTNADER

Administrasjon	65 938
Fjernvarme	650 927
SUM KOSTNADER	716 865

SUM ENERGIAVREGNING	23 985
----------------------------	---------------

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

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avregning 2024, Næring 2	-19 482
Avregning 2025, Næring 2	-3 835
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 352

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 22 357.
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 666 693.

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.



Til årsmøtet i Pileparken Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pileparken Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

23 av 31 0648 Pileparken Boligsameie Revisjonsberetning 2025.pdf



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

Oslo, 4. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Pileparken Boligsameie

Kolbotn, 15. januar 2025

Tilsvar – Varelevering knyttet til Extra Pilestredet Park.

Vi er kjent med problemstillingen knyttet til vareleveranser før kl. 07.00. Det har over lengre tid vært en etablert praksis at butikken ikke tar imot varer før kl. 07.00, i tråd med gjeldende forskrifter og av hensyn til beboerne.

Coop vil ta direkte kontakt med aktuelle leverandører for å tydeliggjøre gjeldende retningslinjer for varelevering, herunder tidspunkt for levering, adferd ved lossing samt blokkering av garasjeanlegg. Dette gjelder særlig leveranser på lørdager og leverandører som Posten og Bring, samt leveranser av frysevarer.

Butikken følger opp leveranser løpende og avviser leveranser som skjer før kl. 07.00. Eventuelle avvik blir tatt opp med leverandørene for å sikre etterlevelse av avtalte rutiner. Coop vil fortsette å arbeide aktivt for å redusere ulemper for beboerne og sikre at vareleveranser skjer på en hensynsfull og regelmessig måte.

For Coop Øst SA

Kim Normann
Regionssjef

Coop Øst SA
Hovedkontor:
Postadresse:
Sentralbord
Vedlegg 3
Medlemstelefon:
Internett:

F.nr: NO 948 432 617 MVA, Bankgiro: 9001.15.82000
Kolbotnveien 33, 1410 Kolbotn
Postboks 600, 1411 Kolbotn
Tlf: +47 66 81 07 00, Fax: +47 66 81 07 01
Tlf: +47 66 81 07 50, Fax medlem: +47 66 81 07 31
www.coopost.no



20260115 Tilsvar Sameiet Pilestredet Park.pdf



24.02.2026

Valgkomiteens oppgaver i Pileparken Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Benedicte Boye
Espen Sørensen

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 1 styreleder for 2 år

Følgende styreleder står på valg:

Styreleder Håkon Engebretsen

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem Vibeke Norheim Holm

Styremedlem Anne Brit Lindahn

Styremedlem Richard Arne Karlsen

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem Frode Raunehaug

Varamedlem Thomas Hem

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av representant til Parkens Garasjesameie

**Valgkomiteens innstilling**

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Sameiet defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i sameiet så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025**.

**Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.**

Sameiets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen

Pileparken Boligsameie
Org.nr. 991199918

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf. 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer.



Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Håkon Engebretsen
Nestleder	Håvard Tellugen
Styremedlem	Vibeke Holm
Styremedlem	Richard Arne Karlsen
Styremedlem	Anne Brit Lindahn
Varamedlem	Frode Raunehaug
Varamedlem	Thomas Hem

VALGKOMITEEN

Benedicte Boye
Espen Sørensen

PARKENS GARASJESAMEIE

Håvard Tellugen



0648 Pileparken Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Håkon Engebretsen Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: ekaakon@hotmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Håvard Tellugen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: havardg@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Vibeke Norheim Holm Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: vibehol@gmail.com
Navn: Elin Østebø Johansen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: elinojo@gmail.com
Navn: Jon Kvisli Østmoe Adresse: Nydalsveien 24
E-postadresse: jon.kvisli.ostmoe@coop.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Thomas Hem Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: thomas_hem@hotmail.com
2. Navn: Frode Raunehaug Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: fraunehaug@hotmail.com

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Benedicte Boye Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: boyehovland@gmail.com
Navn: Espen Sørensen Adresse: Pilestredet Park 19
E-postadresse: espen.sorensen@me.com

E. Som representanter til Parkens Garasjesameie foreslås:

Navn: Håvard Tellugen Adresse: Pilestredet Park 18
E-postadresse: havardg@gmail.com

Dato: 24.02.2026 I valgkomiteen for Pileparken Boligsameie

Benedicte Boye

Espen Sørensen



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim