



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 188	3 736 487
Sum inntekter		3 658 188	3 736 487
Kostnader			
Lønnskostnad		114 899	106 912
Annen driftskostnad		3 023 995	2 707 950
Sum kostnader		3 138 895	2 814 862
Driftsresultat		519 293	921 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 904	13 390
Sum finansinntekter		35 904	13 390
Annen finanskostnad		351 299	207 101
Sum finanskostnader		351 299	207 101
Netto finans		-315 395	-193 711
Resultat før skattekostnad		203 898	727 914
Årsresultat		203 898	727 914
Totalresultat		203 898	727 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 898	727 914
Sum overføringer og disponeringer		203 898	727 914



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		64 750 000	64 750 000
Sum varige driftsmidler		64 750 000	64 750 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		68 124	43 610
Sum finansielle anleggsmidler		68 124	43 610
Sum anleggsmidler		64 818 124	64 793 610
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 529
Andre fordringer			128 361
Sum fordringer		0	132 890
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 732	1 929 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 732	1 929 365
Sum omløpsmidler		1 391 732	2 062 254
SUM EIENDELER		66 209 856	66 855 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 116 755	18 912 856
Sum opptjent egenkapital		19 116 755	18 912 856
Sum egenkapital		19 122 155	18 918 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 956 845	7 585 291
Øvrig langsiktig gjeld		40 094 178	40 071 020
Sum annen langsiktig gjeld		47 051 023	47 656 311
Sum langsiktig gjeld		47 051 023	47 656 311
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 169	1 638
Leverandørgjeld		34 509	279 659
Sum kortsiktig gjeld		36 678	281 297
Sum gjeld		47 087 701	47 937 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 209 856	66 855 865



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 484012

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 950 047 909
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 658 188	3 736 487
Sum inntekter		3 658 188	3 736 487
Kostnader			
Lønnskostnad		114 899	106 912
Annen driftskostnad		3 023 995	2 707 950
Sum kostnader		3 138 895	2 814 862
Driftsresultat		519 293	921 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 904	13 390
Sum finansinntekter		35 904	13 390
Annen finanskostnad		351 299	207 101
Sum finanskostnader		351 299	207 101
Netto finans		-315 395	-193 711
Resultat før skattekostnad		203 898	727 914
Årsresultat		203 898	727 914
Totalresultat		203 898	727 914
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		203 898	727 914
Sum overføringer og disponeringer		203 898	727 914



Organisasjonsnr: 950 047 909
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		64 750 000	64 750 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		68 124	43 610
Sum anleggsmidler		64 818 124	64 793 610
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer			4 529
Sum fordringer		0	128 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 391 732	1 929 365
Sum omløpsmidler		1 391 732	1 929 365
SUM EIENDELER		66 209 856	66 855 865
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 116 755	18 912 856
Sum opptjent egenkapital	19 116 755	18 912 856
Sum egenkapital	19 122 155	18 918 256
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 956 845	7 585 291
Øvrig langsiktig gjeld	40 094 178	40 071 020
Sum annen langsiktig gjeld	47 051 023	47 656 311
Sum langsiktig gjeld	47 051 023	47 656 311
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 169	1 638
Leverandørgjeld	34 509	279 659
Sum kortsiktig gjeld	36 678	281 297
Sum gjeld	47 087 701	47 937 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 209 856	66 855 865



Organisasjonsnr: 950 047 909
BORETTLAGET PILESTREDET 47

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. 555

Pilestredet Nr.47 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Pilestredet Nr.47 Borettslag

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Lokale hos Lilleparken brl, Pilestredet 53.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Viktig med presis oppmøte!

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. Forslag 1 - Endring av husordensreglenes §2
8. Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglenes §8
9. Forslag 3 - Fullmakt om opprettelse av IN-ordning
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag



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

Forslag til vedtak

Svein Storjord er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble Annette G. Bernstein og Bjarne Kind Hebnes foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Pilestredet 47 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 660 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 31 660.



Sak 7

Forslag 1 - Endring av husordensreglens §2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en justering/innstamping av perioden for ro ifm. f.eks. støyende arbeider, som angitt i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok endring av husordensreglens §2 som foreslått.

Vedlegg

2. Forslag 1-2024 - Endring av husordensreglene § 2 (Ro).pdf

Sak 8

Forslag 2 - Nytt avsnitt i husordensreglens §8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta tidligere styrevedtak knyttet til lading inn som et punkt i husordensreglene slik at det tydelig fremkommer for ettertiden, se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok nytt avsnitt i husordensreglens §8 som foreslått.

Vedlegg

3. Forslag 2-2024 - Nytt avsnitt i husordensreglene §9 (Brannforebyggende).pdf



Sak 9

Forslag 3 - Fullmakt om opprettelse av IN-ordning

Forslag fremmet av:

Svein Storjord og Ellen-M. Storvik (4001)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiet Pilestredet 47 står foran flere kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter som innebærer at borettslaget, som største seksjonseier i sameiet, må innbetale større ekstrabeløp til sameiet. Dette utover den årlige betalingen av fellesutgifter som dekker sameiets løpende drift og normalt vedlikehold.

Dette medfører at borettslaget vil måtte øke sine låneopptak knyttet til større vedlikeholdsprosjekter, selv om oppspart egenkapital vil bli brukt så langt det er forsvarlig. I forbindelse med garasjerehabiliteringen må borettslaget øke gjelden med ca. 1,5 MNOK i 2024. I løpet av få år må taket skiftes, noe som vil bli et større prosjekt. Lån og renter blir som kjent belastet som en del av den enkeltes husleie, og husleien vil dermed øke utover dagens nivå.

Hovedargumentasjon for en ev. innføring av IN-ordning innebærer at

- andelseiere som ønsker det, kan nedbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden, og dette vil da redusere eierens månedlige husleiekostnader
- andelseier som har tilstrekkelig kapital tilgjengelig selv vil normalt oppleve at nedbetaling er lønnsomt siden lånerenter alltid er høyere enn renter på sparing
- verdien på andelseiers bolig kan stige når det er mindre eller ingen fellesgjeld.

Beskrivelse av Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling



er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Pilestredet Nr.47 Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Forslagsstilleres vurdering av forslaget

Forslagsstiller har diskutert forslaget i styret, som er delt i sitt syn. Det er uansett kun generalforsamlingen som kan behandle og fatte et slikt vedtak. Forslagsstiller oppsummerer det i tråd med slikt det normalt vurderes av styrene som anbefaler forslaget:

Forslagsstiller kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en eventuell avtale om IN-ordning. Forslagsstiller mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som, etter en ev. innføring av ordningen, vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Styrets innstilling

Styret er delt i sitt syn i denne saken og sender inn saken til generalforsamlingen for vurdering og avstemming.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47 vedtar å gi styret i borettslaget fullmakt til å kunne gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld, på det tidspunktet styret finner dette riktig. Styret i borettslaget sørger da for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

4. IN Brosjyre.pdf
5. IN- avtale forretningsfører.pdf
6. IN- avtale andelseier_ eksempel.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Liv S. Halvorsen (47A) og Annette G. Bernstein (47B) er ikke på valg i 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Storjord

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjarne Kind Hebnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Norling

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Storjord



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Hebnes

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Bente Gry Opsahl

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Fred Archer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Styremedlem	Annette Bernstein	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Liv Sandnes Halvorsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Bjarne Kind Hebnes	Pilestredet 47 C
Varamedlem	Bjørn-Erik Braaten	Vestbrynet 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Varadelegert	Bjarne Hebnes	Pilestredet 47 C

Valgkomiteen

Georges Gaspard	Pilestredet 47 C
Bente Gry Opsahl	Pilestredet 47 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan enklest kontaktes ved å sende en melding gjennom **Vibbo**, eller kan kontaktes på styret@pilestredet47.no En vil alltid få raskest svar ved å benytte disse kanalene.

Vibbo

Borettslagets nettsider finnes på <https://vibbo.no/pilestredet47>.
Vår egen adresse www.pilestredet47.no leder en også videre til Vibbo.

Der finnes informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no med mobiltelefonnummer registrert hos OBOS. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjon publisert av styret. Det er også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og styret anbefaler også at du bruker Vibbo-appen på din smarttelefon.

Gjennom Vibbo kan en bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Bookingløsningen fungerer godt. Vi minner om at en må slette bestillingen dersom en likevel ikke skal bruke grillhjørnet.

Generelle opplysninger om Pilestredet Nr.47 Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.
Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214/464
Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1987.



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

Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Borettslaget

F.o.m. 1.1.2023 ble de juridiske forholdene formalisert slik at Sameiet Pilestredet 47 er opprettet som egen enhet, hvor borettslaget er den største seksjonseieren i sameiet. Styrets arbeid i denne rapporten gjelder dermed kun for borettslagets styre. For sameiet vises til sameiets årsrapport og beretning som ligger vedlagt til informasjon. Sameiet er ansvarlig for ansvarlig for bygningen Pilestredet 47 inkl. garasje, herunder vedlikehold og vaktmestertjenesten. Eneste unntak er oppgangene og heis som kun er for borettslaget og dermed sorterer under borettslaget.

Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 7 styremøter og behandlet 34 saker for borettslaget, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører er akseptabelt selv om det enkelte ganger tar tid før vi får svar.

Styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Det sikrer en bedre kontinuitet for fremtidige styre. Styrerommet er integrert med Vibbo-plattformen som benyttes til kommunikasjon med andelseiere og andre beboere.

Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2023 omfatter bl.a.:

- Gjennomført oppdeling av økonomi, avtaler, budsjetter og regnskaper mellom borettslaget og sameiet mvf. 1.1.2023
- Inngått avtale med seksjonseier for næringsseksjonene mht. tilgang til og bruk av utearealene i bakgården.
- Gjennomført opprydding i feil oppføring av bruksenhetsnumre i borettslaget. Mange leiligheter hadde feil nr (nummeret som brukes f.eks. av brannvesen, ambulanse osv. f.eks. H0401). Disse er nå oppdatert hos Kartverket.
- I forbindelse med ovenstående oppgave ble det også oppdaget at det var feil i matrikkelen hos Oslo Kommune, plan og bygg, hvor flere leiligheter hadde feil areal og noen sto oppført som ikke bolig. Dette er nå korrigert.
- Elvia har hatt en revisjon av vår internkontroll, som bl.a. har ledet til noen strengere regler som f.eks. forbud mot lading av elsykler i sykkelrommene, oppdaterte rutiner m.m.



- Vår heisleverandør Starlift ble overtatt av KONE tidlig i 2023. De har en gjenstående oppgave med enkelte rutinemessige vedlikeholdsoppgaver som er blitt utsatt til 2024. Servicekontrakten med KONE løper ut 2025.
- Hatt møter og fulgt opp mot Frogner bydel om å få avsluttet basketballspill på ballplassen i Mauritz Hansens gate, som ligger veldig nære 47C som er mest plaget med støy. Det er nå bekreftet at dette vil skje i 2024.
- Gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig, samt et hyggelig lag i grillhjørnet for beboerne.
- Håndtering av andelseiernes ulike spørsmål og klager
- Sendt klage til Sporveien ifm. støy fra trikker som økte i 2023.
- Innhentet konkurrerende tilbud på vask og matteskift, men dagens leverandør var det rimeligste alternativet.
- Grønt-avtalen er avsluttet med Vaktmester Andersen.
- Oppfølging av økonomi og detaljert gjennomgang ved fastlegging av budsjett for 2024
- Startet vurdering av fremtidig TV-avtale som følge av at denne utløper sommeren 2024.
- Gitt tillatelse til Global Connect om å videreføre fiber fra vår garasje til nabobygg, mot at vi sikret at prisen på internett ikke kan endres utover konsumprisindeksen de neste tre årene. (Vi har en gunstig avtale.)

Borettslaget har begrenset vedlikeholdsansvar etter formaliseringen av sameiet. Vårt ansvar omfatter bl.a. heisene, som nevnt innledningsvis. Vedlagt ligger de få punktene som identifisert som aktuelle vedlikeholds-/forbedringspunkter for borettslaget. Når det gjelder øvrige utførte vedlikeholdspunkter og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

I den vedlagte oversikten over utførte tiltak senere år inngår nå kun de tiltak som gjelder ift. borettslaget. Tidligere vedlikeholdsprosjekter er overført sameiets rapport.

Styret vil imidlertid gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden 2024-2030 kommer til å medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget, som husleien bl.a. dekker inn.

Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å delfinansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie. Samtidig er det å håpe på rentenedgang ila. annet halvår slik at belastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser. Kommunale avgifter (unntak eiendomsskatt) ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap vises bak i årsrapporten.

Energikostnader

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. Energikostnader ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap bak i årsrapporten.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Nr.47 Borettslag. Forsikring ligger på sameiet, til informasjon vises sameiets regnskap bak i årsrapporten.

Lån

Pilestredet Nr.47 Borettslag har lån i Handelsbanken, Lånet har månedlige terminer og løper fram til 30.09.32. Per 10.04.24 er flytende rente på 5,94%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Etter etablering av et eget sameie der borettslaget inngår som samleseksjon bolig, har forretningsførerhonoraret blitt splittet, derfor reduksjon av borettslaget pris på forretningsførsel. Borettslaget betaler etter brøk sin andel av forretningsførsel også i sameiet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 9,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET PILESTREDET 47

Borettslaget er medeier i sameiet Sameie Pilestredet 47. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Pilestredet 47 Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 780 957	1 732 149	1 780 957	1 355 054
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	203 898	727 914	553 998	270 916
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -628 446	-678 916	-659 000	-629 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 356	-190	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-425 904	48 808	-105 382	-358 084
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 355 054	1 780 957	1 675 575	996 970

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 391 732	2 062 254
Kortsiktig gjeld	-36 678	-281 297
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 355 054	1 780 957



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 636 070	3 421 932	3 463 000	3 604 000
Andre inntekter	3	22 118	314 555	250 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 658 188	3 736 487	3 713 000	3 604 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 199	-13 212	-14 200	-4 464
Styrehonorar	5	-100 700	-93 700	-100 700	-31 660
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 390	-103 190	-96 390	-102 173
Konsulenthonorar	7	-8 938	-103 190	-15 000	-10 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-144 096	-908 787	-200 000	-200 000
Forsikringer		0	-167 530	0	0
Kommunale avgifter	9	-203 241	-497 244	0	0
Kostnader sameie	19	-2 073 228	0	-1 928 000	-2 066 387
Energi/fyring		0	-323 365	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-356 269	-305 965	-330 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-122 534	-279 880	-108 912	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 138 895	-2 814 862	-2 812 002	-2 928 484
DRIFTSRESULTAT		519 293	921 625	900 998	675 516
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 904	13 390	0	0
Finanskostnader	12	-351 299	-207 101	-347 000	-404 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-315 395	-193 711	-347 000	-404 600
ÅRSRESULTAT		203 898	727 914	553 998	270 916
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		203 898	727 914		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Miljøbankkonto, øremerket		68 124	43 610
SUM ANLEGGSMIDLER		64 818 124	64 793 610
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	14	0	4 529
Forskuddsbetalte kostnader		0	59 077
Andre kortsiktige fordringer		0	69 284
Driftskonto OBOS-banken		822 867	721 354
Sparekonto OBOS-banken		568 865	1 208 011
SUM OMLØPSMIDLER		1 391 732	2 062 254
SUM EIENDELER		66 209 856	66 855 865
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		19 116 755	18 912 856
SUM EGENKAPITAL		19 122 155	18 918 256
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 956 845	7 585 291
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	33 000
Avsetning bomiljøtiltak		66 578	43 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 051 023	47 656 311
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 509	279 659
Påløpte renter		2 169	1 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 678	281 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 209 856	66 855 865



11

Pilestredet Nr.47 Borettslag

Pantstillelse	18	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar	19	49 339	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 049 783
Eiendomsskatt	211 536
Forretningslokaler,	
Bike Brothers	144 764
Garasje	131 200
Bredbånd	103 104
Strøm elbil	2 000
Avregning el-bil	-6 317
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 636 070

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fortune Realty AS	14 132
Strøm el-bil	4 622
Nettinnbetalinger	3 364
SUM ANDRE INNETEKTER	22 118

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 199
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 199

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 2022/2023, og er på kr 100 700.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 938
SUM KONSULENTHONORAR	-8 938

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-144 096

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-211 581
Vann- og avløpsavgift	8 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-203 241

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	863
Lyspærer og sikringer	-1 236
Vaktmestertjenester	-2 270
Renhold ved firmaer	-107 382
Andre fremmede tjenester	-1 294
Andre kontorkostnader	-828
Telefon, annet	-150
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-3 365
Avsetning tap på fordringer	-4 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 534

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 210
Andre renteinntekter	1 142
SUM FINANSINNEKTER	35 904

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-351 288
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-351 299

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1990	59 821 334
SUM BYGNINGER	59 821 334

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.464

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

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	4 424
Tap på krav	-4 424
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,79 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	2 414 709
Nedbetalt i år	628 446
	-6 956 845
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 956 845

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-39 994 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-39 994 600

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler, Biker Brothers	-33 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-33 000

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	6 956 845
TOTALT	46 951 445

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4707/5370 deler av Sameiet Pilestredet 47.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Pilestredet 47 som utgjør pr 31.12.23 kr 49.339,35.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet 47 vil iht prinsipp føres i regnskapet året etter i "andel egenkapital i fellesanlegg" 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Pilestredet 47 er inntatt i resultatregnskapet under posten resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra i år.



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold av oppganger/fellesområder og matteskift vinter

Borettslaget har avtale om med Vaktmester Andersen AS for disse to forholdene.

Parkering

Det er 32 leiligheter i borettslaget har garasjeplass, og bruk, omsetning mv. er regulert i våre vedtekter og husordensregler som alle plikter å følge.

Nøkkelbrikker og postkasseskilt

Brikker kan bestilles via skjema via våre sider på Vibbo. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design i Sinsenveien 4.

Postkasseskilt bestilles av lokalt firma som angitt på postkassen. Styret ber alle beboere om å bruke skilt som angitt slik at det er likt og ser ordentlig ut.

Elektriker og rørlegger

Borettslaget har avtaler med Fagerborg installasjon AS og Sanitær og Varmevakta AS (sistnevnte har døgnvakt). Beboere får rabatt hos disse ved å oppgi borettslagets navn.

Se oppdatert informasjon om disse på Vibbo under tema leverandører.

Forsikring

Byggets forsikring; se også årsrapporten for sameiet.

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING (46000) med polisenummer 8592523. 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 (og andelseier via borettslaget) hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers (andelseiers) ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av husleie/felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating kan nå gjøres på Vibbo-portalen.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Energimerking

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



Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget

2022	Oppgradering markiser på takterrassen	
2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefonsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse.
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.

VEDLEGG – VEDLIKEHOLDSPLAN BORETTSLAGET

Bygningsdel	Tiltak	Pri.	Når
Heiser	Utføre nødvendige utbedringer basert på pålegg fra Heiskontrollen	1	2024
Dører	Elektriske dørpumper hoveddører	3	
Heis	Oppgradering/bytte 47A, ved behov/økt vedl.kost.	1	
Oppganger/fellesområder	Vurdere flislegging av fellesarealer i oppganger ekskl. trapper?	3	



SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 354 996	0	2 200 000	2 513 000
Ladeinntekter EL-bil		20 645	0	14 400	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 375 641	0	2 214 400	2 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-10 416
Styrehonorar		0	0	0	-73 874
Revisjonshonorar	3	-12 031	0	-8 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-46 529	0	-46 528	-48 854
Konsulenthonorar	4	-26 469	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	5	-848 895	0	-650 000	-1 700 000
Forsikringer		-182 636	0	-180 000	-200 000
Kommunale avgifter	6	-419 738	0	-436 135	-501 790
Energi/fyring		-284 728	0	-340 000	-300 000
Andre driftskostnader	7	-177 456	0	-211 088	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 998 483	0	-1 886 751	-3 072 434
DRIFTSRESULTAT		377 159	0	327 649	-559 434
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 484	0	0	0
Finanskostnader	9	-30	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 454	0	0	0
ÅRSRESULTAT		379 613	0	327 649	-559 434
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 613			



SAMEIET PILESTREDET 47
ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202 984	0
Andre kortsiktige fordringer	10	13 217	0
Driftskonto OBOS-banken		218 449	0
Sparekonto OBOS-banken		1 252	0
SUM OMLØPSMIDLER		435 902	0
SUM EIENDELER		435 902	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		379 613	0
SUM EGENKAPITAL		379 613	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		56 289	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 289	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		435 902	0
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2024
Styret i Sameiet Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Hebnes/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 942 028
Felleskostnader næring	272 368
Garasje bolig	131 200
Garasje næring	9 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 354 996

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 031.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 469
SUM KONSULENTHONORAR	-26 469

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-672 961
Drift/vedlikehold elektro	-18 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 567
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 314
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-117 735
Kostnader dugnader	-688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-848 895

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-275 533
Renovasjonsavgift	-144 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 738

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 282
Driftsmateriell	-838
Lyspærer og sikringer	-3 442
Vaktmestertjenester	-156 392
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 975
Andre kontorkostnader	-3 533
Bank- og kortgebyr	-2 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-177 456

NOTE: 8**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 232
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 252
SUM FINANSINNEKTER	2 484

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	-30

NOTE: 10**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter fra Charge365 som gjelder 2023, betaling mottatt i 2024	13 217
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 217



Generalforsamling 2024 Borettslaget Pilestredet 47

Forslag nr 1

Forslagsstiller: Styret

Forslagets innhold:

Endring av husordensreglenes § 2 Ro

Dagens tekst:

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 07.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00-16.00 på lørdager

Foreslås endret til:

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må kun skje mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom 10.00-15.00 på lørdager

Forslagstillers begrunnelse:

Styret ser behovet for at leiligheter blir renoveret ettersom bygget er over 30 år gammelt, og det er naturlig at dette skjer bl.a. ifm. eiendomsoverdragelse.

Husordensreglene må følges ved både større og mindre arbeider, men styret er av den oppfatning at tidsrommet hvor støy tillates er for stort, og foreslår derfor av perioden på hverdager inkludert lørdag reduseres noe av hensyn til bokvaliteten i borettslaget.



Generalforsamling 2024 Borettslaget Pilestredet 47

Forslag nr 2

Forslagsstiller: Styret

Forslagets innhold:

Nytt avsnitt 2 i §8 i husordensreglene punkt 9 Brannforebyggende sikkerhet

Det er ikke tillatt å lade elsykler i fellesområder inkludert sykkelboder. Dersom batteri er fastmontert eller på annen måte vanskeliggjør lading i egen leilighet kan elsykkel lades fra stikkontakt på vegg mot bakgård forutsatt at dette skjer på dagtid innenfor 08.00-21.00. Lading av sykkelbatterier bør ikke skje over natten, og dette er ikke tillatt dersom det ikke er noen til stede.

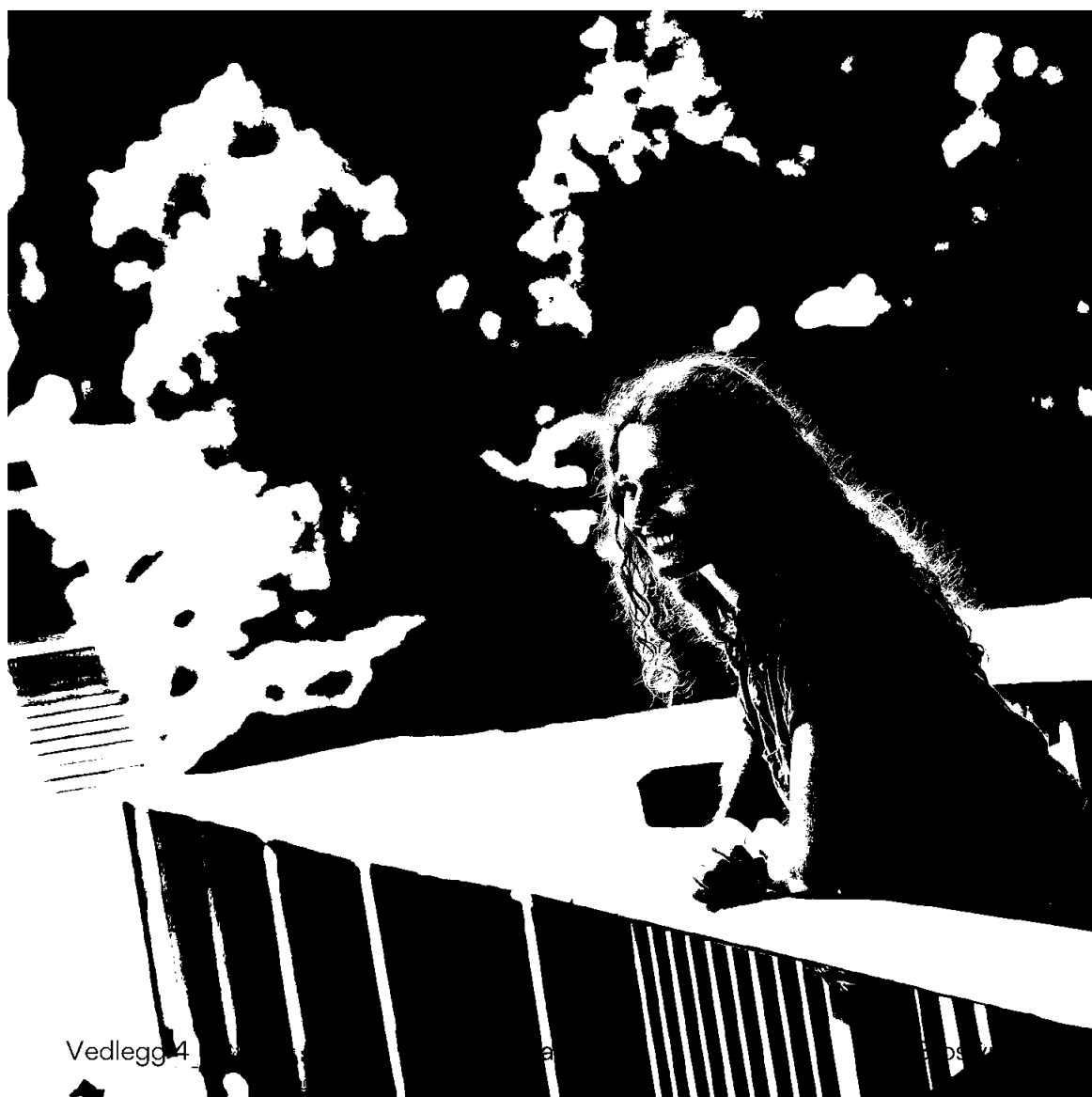
Lading av 12 volts batteri i biler skal fortrinnsvis lades av eier i egen leilighet/seksjon. Lading over natten i garasjen er ikke tillatt.

Forslagstillers begrunnelse:

Borettslag og sameie ble revidert og kontrollert ift. internkontroll og EL-sikkerhet i 2023. Dette foranlediger at styret tidligere har kommunisert regler knyttet til slik lading. Styret anser det som hensiktsmessig at disse inntas i husordensreglene, som er grunnlaget for forslaget.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



Vedlegg 4



Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS.
- Avtale mellom borettslaget og långiveren.
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale. (administreres av OBOS)

Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted inntil to ganger per år, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån.
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale.
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato.

Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsstørrelsen for året begrenset oppad til et fastsatt beløp.¹

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

¹ Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderåret med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

IN Brosjyre.pdf

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS konsernet. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller Borettslagenes Sikringsfond.
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i lagets generalforsamling.
- Må ikke være i gjeldsforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen.



Spørsmål om IN-ordningen kan rettes til:

OBOS

Hammersborg torg 1

Postboks 6666 St Olavs plass

0129 Oslo

Telefon/Vestligg: 22 86 56 62

E-post: forvaltningsavdelingen@obos.no

www.obos.no

36 av 44

IN Brosjyre.pdf



AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Pilestredet Nr.47 Borettslag - org.nr 950047909 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass,Oslo.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.



§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.



§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 31 750,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 12 000 og maksimum kr 18 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

for Pilestredet Nr.47 Borettslag

.....

.....



AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Pilestredet Nr.47 Borettslag (selskap nr. 0555), adresse c/o Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e) _____ (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. ____ med boretts til bolig _____ i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.

OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.



Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.

Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.

Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.



§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.

Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Twisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andelseier(ne)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 555 Selskapsnavn: Pilestredet Nr.47 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.