



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 28.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 460 884	3 617 405
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 460 884</b>	<b>3 617 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		219 072	219 072
Annen driftskostnad		2 814 038	3 541 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 033 110</b>	<b>3 760 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>427 774</b>	<b>-143 092</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 582	28 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 582</b>	<b>28 657</b>
Annen finanskostnad			10 135
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>10 135</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 582</b>	<b>18 521</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 356	-124 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 038	154 257
Sum varige driftsmidler		206 038	154 257
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		206 038	154 257
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			43 270
Andre fordringer		716 473	669 479
Sum fordringer		716 473	712 749
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 440	768 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 440	768 806
Sum omløpsmidler		1 635 914	1 481 555
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 448 125	990 769
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 448 125</b>	<b>990 769</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 448 125</b>	<b>990 769</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		371 785	630 253
Annen kortsiktig gjeld		22 042	14 791
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 827</b>	<b>645 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>393 827</b>	<b>645 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502941

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 199 918  
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 460 884	3 617 405
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 460 884</b>	<b>3 617 405</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		219 072	219 072
Annen driftskostnad		2 814 038	3 541 425
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 033 110</b>	<b>3 760 497</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>427 774</b>	<b>-143 092</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		29 582	28 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 582</b>	<b>28 657</b>
Annen finanskostnad			10 135
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>10 135</b>
<b>Netto finans</b>		<b>29 582</b>	<b>18 521</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		457 356	-124 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>



Organisasjonsnr: 991 199 918  
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		206 038	154 257
Sum varige driftsmidler		206 038	154 257

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		206 038	154 257
-------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			43 270
Andre fordringer		716 473	669 479
Sum fordringer		716 473	712 749

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 440	768 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 440	768 806

Sum omløpsmidler		1 635 914	1 481 555
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 448 125	990 769
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 448 125</b>	<b>990 769</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 448 125</b>	<b>990 769</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	371 785	630 253
Annen kortsiktig gjeld	22 042	14 791
Sum kortsiktig gjeld	393 827	645 044
<b>Sum gjeld</b>	<b>393 827</b>	<b>645 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>



Organisasjonsnr: 991 199 918  
PILEPARKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Pileparken Boligsameie

12. juni 2023

Selskapsnummer: 648





## Velkommen til årsmøte i Pileparken Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

12. juni 2023 kl. 19:00, Scandic Hotel, 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. 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 til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pileparken Boligsameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen velges 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

Protokollvitnene og protokollfører godkjennes av årsmøtet.



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 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 190.000



Sak 7

## Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å revidere vedtektene i Pileparken Boligsameie. Vedtektsendringene er definert i vedlegget bakerst i heftet.

### Forslag til vedtak

Endringene i vedtektene vedtas.

### Vedlegg

2. Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie\_10052023.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Tellugen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Hem
- Vibeke Norheim

### Vedlegg

1. Valgkomiteen\_Pileparken 2023.pdf

Sak 9

## Valgkomité

### Roller og kandidater



**Valg av 2 valgkomitémedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Benedicte Boye
- Øystein Bråthen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Håkon Engebretsen	Pilestredet Park 19
Nestleder	Ingun Rishes	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Richard Arne Karlsen	Kolbotnveien 3
Styremedlem	Espen Sørensen	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Barbara Clementine Baumanns	Pilestredet Park 19
Varamedlem	Aksel Louis Legouy Kvaal	Pilestredet Park 18

### Valgkomiteen

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Øystein Bråthen	Pilestredet Park 19

### Generelle opplysninger om Pileparken Boligsameie

Sameiet består av 96 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 921

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

Pileparken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Sameiet har i 2022 vært i normal drift, og for styret har dette medført beslutninger og oppfølging i løpende drifts- og vedlikeholds spørsmål.

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

Styret har avholdt 12 styremøter i tillegg til arbeidsmøter og befaringer. Styremedlemmene også hatt jevnlig kontakt pr. e-post/telefon.

Protokollen etter årsmøte, legges ut på Vibbo. De viktigste sakene styret har arbeidet med er følgende:

- Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap. Det har i perioden vært en betydelig økning i kostnadsnivået generelt i samfunnet og dette påvirker også sameiet. Styret har jobbet mye med økonomirelaterte spørsmål i perioden og har sett seg nødt til å øke innbetalingene til felleskostnader to ganger i perioden. Den siste økningen skyldes bl.a økning i kommunale avgifter som ble vedtatt av kommunen i desember 2022 etter at første økning i innbetalinger av fellesutgifter i sameiet var vedtatt. Styret vil følge opp den økonomiske situasjonen nøye fremover og vurdere behovet for eventuelle nye økninger. Dette gjelder bl.a for å sikre at sameiet har en tilstrekkelig kapitalbuffer for å sikre normal drift, samtidig som felleskostnadene ikke økes mer enn det er behov for.
- Fulgt opp mottatte bekymringsmeldinger.
- Fulgt opp byggtekniske saker og HMS-arbeid.
- Brannvern – oppfølging av avtalen med Honeywell i samarbeid med Parkens Garasjesameie og Sameiet Parkhuset vedr. kontroll / oppgradering / strukturering av brannvarslingssystemet vårt. Det var planlagt en oppgradering av brannvarslingssystemet i 2022. Grunnet et større enn antatt behov for planlegging og koordinering blir dette ikke gjennomført før i 2023. Prosjektet er et samarbeid mellom Sameiet Parkhuset, Parkens Garasjesameie og Pileparken Boligsameie. Det er et mål å koble sammen brannvarslingssystemene for disse sameiene på en mer hensiktsmessig måte samtidig som man fornyer de deler av systemet som har behov for dette. Det betyr bl.a å skifte ut en del detektorer og annet utstyr som har nådd sin levealderbegrensning eller er materiell som ikke lenger kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte.
- Fulgt opp saken med nedbøy på noen balkonger. Dette har vært en viktig sak i perioden. I 2022 ble konsulentfirmaet Seim og Hultgren engasjert for å vurdere tiltak på enkelte balkonger med deformasjoner. Vurderingene ble gjort på grunnlag av måledata, og kartlegging av armering og lokal nedbøyning. Konklusjonen er at det ikke er behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men det legges inn i vedlikeholdsprogrammet at disse balkongene må overvåkes og behovet for injisering vurderes dersom tilstanden forverres.
- Byttet leverandør av internett. Styret i sameiet har i 2022 fremforhandlet en ny avtale for internett med ObosOpenNett. Selskapet har god kjennskap til Pilestredet Park og

har inngått avtaler med flere av sameiene og borettslagene i området. Både hastighet og pris ble bedre med den nye avtalen. Det ble installert en del ny teknisk infrastruktur i sameiet og det ble bl.a strukket nye kabler til hver boenhet. Ny avtale med ObosOpenNett trådte i kraft fra april 2023.

- Skiftet alle lyskilder i fellesarealene til LED. Det har i løpet av styreperioden kommet nye typer LED lyskilder som passer våre lamper. Dette gjør at sameiet nå kun har LED lyskilder eller LED lamper. Noen lamper i gangene foran boenhetene var defekte slik at disse måtte erstattes med nye LED lamper. LED lampene er plassert de øverste etasjer av byggene og fungerende lamper herfra er flyttet og erstatter defekte lamper andre steder i byggene. Slik kan man fortsette og bytte gang for gang slik at kostnaden fordeles på flere år og at det i fremtiden ikke vil bli behov for skifte av alle lampene samtidig. Strømforbruket til belysning er mer enn halvert som følge av dette tiltaket.
- Ryddet, vasket og omorganisert sykkelboden.

Fremtidige planer for større vedlikehold:

- Behandling av tre panel på byggene og annet arbeid som bør gjøres mens man har stillas oppmontert. Behandling av tre panelet på byggene ble utført i 2015 og er eneste gang dette er utført siden byggene ble ferdigstilt i 2007. En ny behandling bør derfor utføres om kort tid for å unngå forringelse av panelene. Undersøkelser vil bli foretatt, men det kan på det nåværende tidspunktet se ut til at arbeidet bør utføres allerede i løpet av sommerhalvåret 2024.
- Byggene har Spanske Orona heiser fra byggeåret. Undersøkelser styret har foretatt kan tyde på at disse heisene er slik at man kan forvente at normal levetid nås om typisk 3-5 år fra nå. Etter dette er det rimelig å anta at risikoen for betydelig økning i driftskostnader og nedetid vil forekomme. Dagens wire-heiser støyer også betydelig. Styret vil derfor innhente informasjon om muligheter og kostnader for skifte av heiser. Nye heiser vil være mer stillegående og ikke kreve så mye vedlikehold. Sameiet Parkhuset har allerede skiftet sin heis som også var av merket Orona.
- Det er planlagt å male og oppgradere oppgangene. Grunnet andre prioriterte oppgaver vil dette trolig ikke gjennomføres for om et par år.
- Vedrørende finansiering av større vedlikehold: Styret er av den oppfatning at låneopptak for å utføre større vedlikehold bør begrenses i den grad det er mulig og så lenge det er mulig. Dette er fordi man ofte kan få behov for nye lån før et gammelt er nedbetalt og det totale lånebeløp da vil akkumulere seg og bare fortsette å vokse. Avdrag og renter vil kunne bli en kontinuerlig kostnad for sameiet. Det er heller ikke ønskelig å øke innbetaling til felleskostnader mer enn det er behov for over tid og finansiering av vedlikehold av tre panel på byggene vil da bli vurdert utført via noe ekstra innbetaling fra eiere sammen med kapital fra sameiet. Dette kan for eksempel være i størrelsesorden av et vanlig månedsbeløp for en seksjon.

Annet planlagt vedlikehold i 2023 og fremover inkluderer:



- Styret vil utføre en rekke vedlikeholdsoppgaver i 2023 og fremover, bl.a:
  - Tette langs ytre veggliv og etablere renner fra balkong-nedløp over fortau.
  - Vegg og gulv i søppelrom og gangpartier fra garasje, foran bodene, vil bli malt. Disse rommene er svært medtatte.
  - Skifte noen Cembrit plater i toppetasjene som er ødelagte og vedlikeholde tre-bjelker og reparere tak over terrasser i toppetasjene. Håndløpere til balkongene bør også males.
  - De grå flisene mot Langes Gate som er knust skal skiftes. Dette betinger at vi har eller kan finne nok identiske grå fliser.
  - Normalt vedlikehold av atriet og oppfølging av drenering fra dette.
  - Normalt vedlikehold av bygget for øvrig og oppdukkende behov.

## Økonomi/regnskap

Mottatt og attestert inngående fakturaer og fulgt opp sameiets regnskap. Det har i over tid vært en vesentlig økning i kostnadsnivået generelt i samfunnet og dette påvirker også sameiet. Styret besluttet derfor å økte innbetaling til felleskostnader med 10% fra 1. januar 2023, men ser at det også er behov en ytterligere øking fra 1. juli med bakgrunn i ovennevnte.

Styret vil følge opp den økonomiske situasjonen nøye fremover. Det må sikres at sameiet har tilstrekkelig kapital for å sikre normal drift, samtidig som innbetaling til felleskostnader ikke økes mer enn det er behov for.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

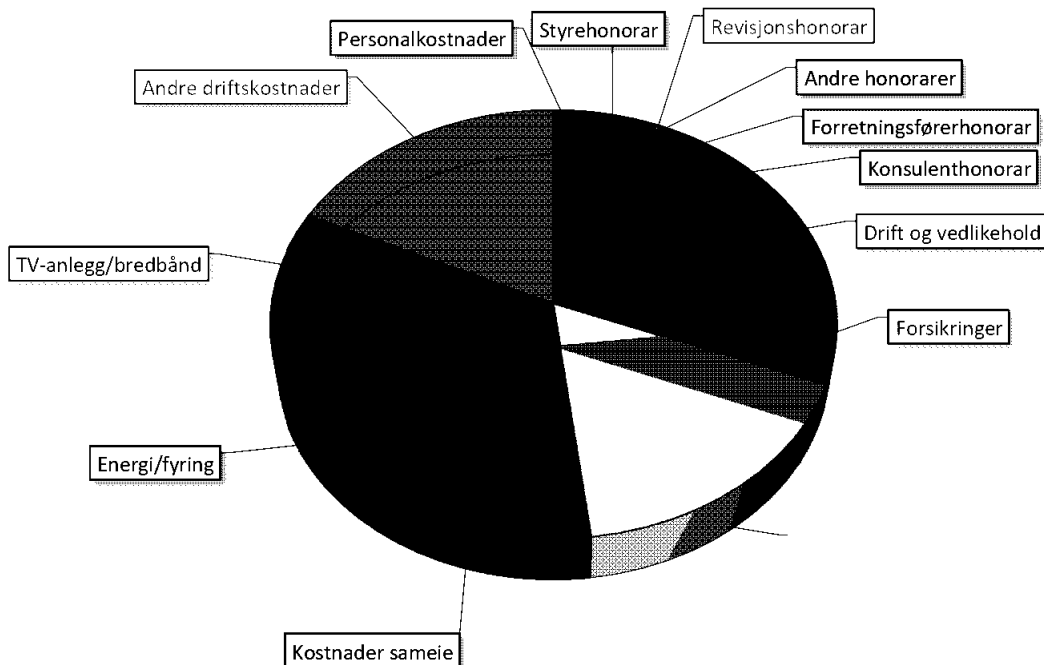
Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 242 087.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.200.000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pileparken Boligsameie.

### Lån

Pileparken Boligsameie har ingen lån.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, samt 31,51% reduksjon i internettkostnadene. Felleskostnadene blir økt med 15% fra og med 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Filipertsen Boligselskap

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Filipertsen Boligselskap som består av balansen per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Eder vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvarende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med Internasjonal Standard 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 selskapet 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 egne 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 inneholder 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 ingen plikt å rapportere i så tilfelle.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettsvarende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

PriswaterhouseCoopers AS, Dramming Eulenskiöldsgate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02316, org. no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statautorisert revisor, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 avsluttet.

#### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avslukke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkelte 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, 09. mai 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berk Aletad**  
Statisk autorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 460 884	3 325 416	3 461 000	3 745 000
Andre inntekter		0	291 989	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 460 884</b>	<b>3 617 405</b>	<b>3 461 000</b>	<b>3 745 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-27 072	-27 072	-27 072	-27 072
Styrehonorar	4	-170 000	-172 000	-170 000	-190 000
Revisjonshonorar	5	-9 375	-8 570	-6 000	-9 000
Andre honorarer		-22 000	-20 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-135 800	-132 485	-138 000	-142 592
Konsulenthonorar	6	-88 872	-16 460	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-248 230	-1 271 810	-1 320 000	-1 498 500
Forsikringer		-240 946	-227 025	-236 000	-265 000
Kommunale avgifter	8	-514 877	-533 736	-548 563	-642 000
Kostnader sameie	14	-402 888	-448 033	-448 000	-470 000
Energi/fyring	9	-382 506	-262 520	-150 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 032	-247 032	-200 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-543 513	-393 753	-401 600	-410 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 033 110</b>	<b>-3 760 497</b>	<b>-3 667 235</b>	<b>-4 096 764</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>427 774</b>	<b>-143 092</b>	<b>-206 235</b>	<b>-351 764</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 582	28 657	0	0
Finanskostnader		0	-10 135	-15 000	-15 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>29 582</b>	<b>18 521</b>	<b>-15 000</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>457 356</b>	<b>-124 571</b>	<b>-221 235</b>	<b>-366 764</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-124 571		
Til opptjent egenkapital		457 356	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	206 038	154 257
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>206 038</b>	<b>154 257</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 868	406
Kundefordringer		0	43 270
Forskuddsbetalte kostnader		0	107
Andre kortsiktige fordringer	12	430 231	412 082
Energiavregning	13	281 375	256 884
Driftskonto OBOS-banken		815 325	116 334
Skattetrekkskonto OBOS-banken		500	0
Sparekonto OBOS-banken		103 615	652 472
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 635 914</b>	<b>1 481 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 448 125	990 769
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 448 125</b>	<b>990 769</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 042	13 744
Leverandørgjeld		371 785	630 253
Annen kortsiktig gjeld		0	1 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>393 827</b>	<b>645 044</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 841 952</b>	<b>1 635 812</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	294 334	397 903



Oslo, 26.04.2023  
Styret i Pileparken Boligsameie

Håkon Engebretsen /s/

Richard Arne Karlsen /s/

Espen Sørensen /s/

Håvard Tellugen /s/

Ingun Risnes /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 842 104
Forretningslokale	371 748
Internett	247 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 460 884</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 072
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 072</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 602, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 988
PBT Eiendomsdrift Øst AS	-1 415
Ingeniørene Seim & Hultgreen AS	-72 469
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-88 872</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 236
Drift/vedlikehold elektro	-9 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 198
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 300
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 156
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 748
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 230</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-352 708
Renovasjonsavgift	-162 169
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-514 877</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-205 366
Fjernvarme	-177 140
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-382 506</b>

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

Lokalleie	-5 500
Verktøy og redskaper	-4 878
Driftsmateriell	-158
Lyspærer og sikringer	-75 651
Vaktmestertjenester	-157 560
Renhold ved firmaer	-203 956



Andre fremmede tjenester	-24 617
Trykksaker	-1 184
Andre kostnader tillitsvalgte	-602
Andre kontorkostnader	-22 863
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 963
Konstaterte tap	-43 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-543 513</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	765
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	877
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 602
Andre renteinntekter	1 195
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 582</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, næring 2022	388 869
Viderefakturert vann og avløp for 2019-2022, innbetalt i 2023	41 362
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>430 231</b>

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-598 971
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-598 971</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	57 380
Fjernvarme	768 398
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>825 778</b>

Uoppgjorte avregninger	54 568
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>281 375</b>
----------------------------	----------------

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: 14**

**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 11 832.

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 282 502.

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Malt nedre del av mur utvendig.
2021 - 2021	Rens av avtrekkskanaler og aggregater
2019 - 2020	Bytte av energimålere
2017 - 2017	Oppgradering av strømmålere (AMS)
2017 - 2017	Bytte av motorer, hoved-aggregater ventilasjon. 2 stk pr anlegg.
2015 - 2015	Vedlikehold av fasader
2014- 2014	Vedlikehold av rekkverk
2013 – 2013	Utskifting porttelefon-anlegg



**Forslag til revisjon av vedtektene i Pileparken Boligsameie – samordning med vedtektene i Ballparken Borettslag**

<p>Vedtektene for Pileparken Boligsameie - gjeldende tekst</p>	<p>Forslag til ny tekst som samsvarer med tilsvarende tekst i vedtektene for Ballparken Borettslag og eierseksjonslovens bestemmelser</p>
<p><b>Punkt 1-2</b> Hva sameiet omfatter</p>	<p><b>Punkt 1-2</b> Hva sameiet omfatter – forslag til nytt underpunkt (4)</p> <p>Sameiet har rett og plikt til å delta i forvaltning og drift av Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ). Styrets leder og nestleder, eller en annen representant utpekt av styret, skal representere Pileparken Boligsameie i PPØs organer.</p> <p><i>Merknad:</i> <i>I dagens vedtekter punkt 6-1 Felleskostnader, underpunkt (3) står det at:</i> <i>Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter nærmere regler fastsatt i PPØs vedtekter. Næringsseksjonene skal ha en større andel av enkelte kostnader, imens det er andre kostnader de ikke skal være med å dele.</i></p> <p><u>Kort informasjon om PPØ</u> PPØs forvaltningsansvar omfatter området avgrenset av Nordahl Bruns gate, Langes gate, Frimanns gate, Ullevålsveien, Stensberggata, Holbergs gate og Pilestredet. Dvs. feltene: A1, A2, B1-B6, C1-C2, D, E, F1, F2, F3, G2, H, I, J, K og L i reguleringsplanen for Pilestredet Park. Felt K er Pilestredet Park 18 og 19.</p> <p>PPØ-sameiets formål er å drive og forvalte sameieeiendommen til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til <i>byøkologisk adferd</i> blant beboerne i Pilestredet Park. Visjonen er at Pilestredet Park Økodrift Sameie (PPØ) fremstår som en foregangsorganisasjon i å drive et bo-, undervisnings- og næringsområde etter <i>byøkologiske</i> målsetninger.</p>



<b>Punkt 2 Rettslig disposisjonsrett</b>	<b>Punkt 2 Rettslig disposisjonsrett – forslag til nytt underpunkt (4)</b> Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. eierseksjonslova § 24, siste ledd Dagens punkt 2 nummer (4) blir nytt underpunkt (5). <i>Merknad: Endringen er i tråd med vedtatte endringer i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. jan. 2020. I § 24, siste ledd, står det: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger. I borettslagslova ble det samtidig vedtatt bestemmelser om maks 30 dagers korttidsutleie.</i>
<b>Punkt 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, nummer (13)</b> Dagens underpunkt (13): <i>Ved inn- og utflytting i sameiet betaler andels-/seksjonseier et flyttegebyr fastsatt av styret.</i>	<b>Punkt 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten, nummer (13)</b> Underpunkt (13) forslås strøket da det er stilt spørsmål ved lovligheten av denne bestemmelsen.



<b>Punkt 6-1 Felleskostnader</b>	<b>Punkt 6-1 Felleskostnader</b>
<p><u>Dagens underpunkt (3), tredje avsnitt:</u> <i>Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter nærmere regler fastsatt i PPØs vedtekter. Næringsseksjonene skal ha en større andel av enkelte kostnader, imens det er andre kostnader de ikke skal være med å dele.</i></p>	<p><u>Underpunkt (3) tredje avsnitt endres til:</u> Kostnader til Pilestredet Park Økodrift (PPØ) skal fordeles etter regler fastsatt i PPØs vedtekter. Det innebærer at næringsseksjonene skal dekke en større andel av enkelte av PPØs driftskostnader enn det boligseksjonene skal betale.</p> <p><u>Merknad:</u> Siste setning i underpunkt (3) må endres da det innebærer en feilaktig tolkning av PPØs vedtekter. Se utdrag fra <b>punkt 8 i PPØs vedtekter</b> under, der det står følgende bestemmelser om Kostnadsfordeling / Inntektsfordeling</p> <p><b>A. Hovedregel</b> <u>Kostnadene ved driften av sameiet skal fordeles mellom sameierne etter en vektet eierbrøk. Eierbrøken vektet etter de ulike bruksformål i eiendommene. Det er fastsatt følgende vektall for de forskjellige bruksformålene:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boliger - vektall 1.</li><li>- Kontor/næring - vektall 2</li><li>- Undervisning - vektall 4</li><li>- Forretning/restaurant - vektall 10</li></ul> <p>For ubebygd tomt eller bygninger som midlertidig ikke benyttes etter forutsatt formål skal arealbrøkens vektall være 1.</p> <p><b>B Unntak</b> <u>Følgende kostnadselementer skal fordeles etter arealbrøken uten vektning:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Driften av fortau mot offentlig gate utenfor sameieeiendommen.</li><li>- Vedlikehold og drift av verneverdig mur mot Nordahl Bruns gate og Pilestredet</li><li>- Vedlikehold og drift av underjordisk kulvert</li></ul>



<p><b>Punkt 9-4 Saker årsmøtet skal behandle</b></p> <p>(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• behandle styrets årsberetning/årsrapport</li><li>• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår</li><li>• velge styremedlemmer</li><li>• behandle vederlag til styret</li></ul>	<p><b>Forslag til supplering av § 9-4 Saker årsmøtet skal behandle, nytt underpunkt (3):</b></p> <p>(3) Styret skal legge frem en oversikt over framtidig større vedlikeholdsoppgaver for de kommende 3 år med forslag til finansiering.</p> <p>Dagens punkt (3) om årsberetning/årsrapport og punkt (4) om behandling av saker som er/ikke er angitt i innkallingen, blir nye punkt (4) og (5).</p> <p><i>Merknad: Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag vedtok 25. april 2022 at forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for Pileparken Boligsameie skal behandles på borettslagets årsmøte, jfr. borettslagets vedtekter punkt 9-4.</i></p>
---	---



Benedicte Boye  
Pilestredet Park 18  
0176 Oslo

15.05.2023

## 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	Pilestredet Park 18
Øystein Bråthen	Pilestredet Park 19

## Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år  
Følgende styremedlemmer står på valg:
- |             |                 |                     |
|-------------|-----------------|---------------------|
| Styremedlem | Håvard Tellugen | Pilestredet Park 18 |
|-------------|-----------------|---------------------|
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år  
Følgende varamedlemmer står på valg:
- |            |                             |                     |
|------------|-----------------------------|---------------------|
| Varamedlem | Barbara Clementine Baumanns | Pilestredet Park 19 |
| Varamedlem | Aksel Louis Legouy Kvaal    | Pilestredet Park 18 |
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

## 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 **15.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post [majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no](mailto:majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no) eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarsen, PB 6666 St. Olavsplass 0129 Oslo.

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](mailto:majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no)

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**STYRET**

Leder	Håkon Engebretsen	Pilestredet Park 19
Nestleder	Ingun Risnes	Pilestredet Park 18
Styremedlem	Richard Arne Karlsen	Kolbotnveien 3
Styremedlem	Espen Sørensen	Pilestredet Park 19
Styremedlem	Håvard Tellugen	Pilestredet Park 18
Varamedlem	Barbara Clementine Baumanns	Pilestredet Park 19
Varamedlem	Aksel Louis Legouy Kvaal	Pilestredet Park 18

**VALGKOMITEEN**

Benedicte Boye	Pilestredet Park 18
Øystein Bråthen	Pilestredet Park 19

**ANDRE UTVALG**



**0648 Pileparken Boligsameie**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Håkon Engebretsen Adresse: PP 19.....  
E-postadresse: [ehaakon@hotmail.com](mailto:ehaakon@hotmail.com)

**B. Styremedlemmer som er på valg:**

Navn: Håvard Tellugen..... Adresse: PP 18.....  
E-postadresse: [havardg@gmail.com](mailto:havardg@gmail.com).....

**Ikke på valg:**

Navn: Espen Sørensen..... Adresse: PP 19.....  
E-postadresse: [espen.sorensen@me.com](mailto:espen.sorensen@me.com)

Navn: Ingun Risnes..... Adresse: PP 18.....  
E-postadresse: [Ingun.Risnes@hotmail.com](mailto:Ingun.Risnes@hotmail.com)

Navn: Richard Arne Karlsen..... Adresse: Tristilsvingen 20, 2008 Fjerdingsby  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Thomas Hem..... Adresse: PP 18.....  
E-postadresse: [hem.thomas@gmail.com](mailto:hem.thomas@gmail.com).....
2. Navn: Vibeke Norheim..... Adresse: PP19.....  
E-postadresse: [vibehol@gmail.com](mailto:vibehol@gmail.com).....
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Benedicte Boye..... Adresse: PP 18.....  
E-postadresse: [boyehovland@gmail.com](mailto:boyehovland@gmail.com).....

Navn: Øystein Bråthen..... Adresse: PP 19.....  
E-postadresse: [oeybrraa@gmail.com](mailto:oeybrraa@gmail.com).....

Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato: 15.3.2023..... I valgkomiteen for Pileparken Boligsameie



Benedicte Boye.....

Øystein Bråthen



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.06.23

**Selskapsnummer:** 648 **Selskapsnavn:** Pileparken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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