



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 321 389  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARKSTREDET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 632	1 852 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 632</b>	<b>1 852 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		141 439	132 471
Annen driftskostnad		1 811 282	1 395 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 952 721</b>	<b>1 527 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 089</b>	<b>324 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 328	16 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 328</b>	<b>16 226</b>
Annen finanskostnad		345	317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>345</b>	<b>317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 983</b>	<b>15 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 106	340 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		130 105	105 536
Sum varige driftsmidler		130 105	105 536
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 105	105 536
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		607	
Andre fordringer		139 685	155 370
Sum fordringer		140 292	155 370
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 472	2 460 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 472	2 460 484
Sum omløpsmidler		2 919 763	2 615 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 573 438	2 612 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 573 438</b>	<b>2 612 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 573 438</b>	<b>2 612 544</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		444 582	29 680
Skyldige offentlige avgifter		44	39
Annen kortsiktig gjeld		31 806	79 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>476 431</b>	<b>108 846</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>476 431</b>	<b>108 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329315

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 321 389  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARKSTREDET BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Anne Ekeland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 988 321 389  
PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 900 632	1 852 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 900 632</b>	<b>1 852 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		141 439	132 471
Annen driftskostnad		1 811 282	1 395 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 952 721</b>	<b>1 527 541</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 089</b>	<b>324 659</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 328	16 226
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 328</b>	<b>16 226</b>
Annen finanskostnad		345	317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>345</b>	<b>317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 983</b>	<b>15 908</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-39 106	340 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>



Organisasjonsnr: 988 321 389  
PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		130 105	105 536
Sum varige driftsmidler		130 105	105 536
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		130 105	105 536
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		607	
Andre fordringer		139 685	155 370
Sum fordringer		140 292	155 370
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 472	2 460 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 779 472	2 460 484
Sum omløpsmidler		2 919 763	2 615 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2 573 438	2 612 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 573 438</b>	<b>2 612 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 573 438</b>	<b>2 612 544</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	444 582	29 680
Skyldige offentlige avgifter	44	39
Annen kortsiktig gjeld	31 806	79 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>476 431</b>	<b>108 846</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>476 431</b>	<b>108 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>



Organisasjonsnr: 988 321 389  
PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Parkstredet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 5584





## Velkommen til årsmøte i Parkstredet 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5584>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Parkstredet Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som møteleder foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning Sven-Robby Dierkes

**Forslag til vedtak**

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner foreslås Tor-Olav Carlsen og Tayobe Philip Luis

**Forslag til vedtak**

Tor-Olav Carlsen og Tayobe Philip Luis er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2021 på kr. -39.106 dekkes av egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 118.300.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr.118.300

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anniken Hofgaard
- Malene Præsteng

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tayobe Philip G. Luis
- Tor-Olav Carlsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Myhren	Damhaugvegen 8	2021 – 2023
Styremedlem	Anniken Hofgaard	Pilestredet Park 39	2020 – 2022
Styremedlem	Malene Præsteng	Pilestredet Park 39	2020 – 2022
Varamedlem	Tor-Olav Carlsen	Utsynsveien 6	2021 – 2022
Varamedlem	Tayobe Philip G. Luis	Pilestredet Park 39	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Parkstredet Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Parkstredet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988321389, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 39

Gårds- og bruksnummer:

208 945

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

Parkstredet Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

ALLE SAMEIERE BES OM Å LESE DETTE OG INFORMERE SINE LEIETAKERE

### Generelt

Sammenfatningen om styrets arbeid i Parkstredet Boligsameie må ses i sammenheng med «orientering om sameiets drift» som gir mer utfyllende informasjon på flere av punktene nedenfor og andre områder.

Styret har i 2021 gjennomført digitale møter, herav 3 styremøter, årsmøte og ekstraordinært årsmøte. Styret har jevnlig kontakt på telefon og mail.

Styret vil først gi ros til seksjonseiere og leietagere for å følge opp styrets henvendelser og følge de vedtekter og ordensregler som gjelder i sameiet!

Dessverre bidrar et fåtall seksjonseiere og leietakere til hendelser som gjør at styret har hatt unødvendige og utfordrende oppgaver å løse gjennom året som har gått.

Flere av disse kunne vært løst dersom seksjonseierne hadde fulgt opp sine leietagere slik at de er kjent med og følger de bestemmelser som gjelder. Styret vil i tillegg gjøre dere kjent med at namsfogden opplyser at det ikke er uvanlig at leietagere fremleier leiligheter som blir brukt av andre enn utleier forventer. Her har seksjonseierne et kontroll- og oppfølgingsansvar.

Innvendig oppussing er i hovedsak gjennomført. Noe arbeid gjenstår. Styret har fått hyggelige tilbakemeldinger.

Dørtelefonisystemet Defigo og videoovervåkning av inngangspartiet er installert, se informasjon på Vibbo.

### Økonomi

Parkstredet Boligsameie har ingen lån og god økonomi.

Dette er grunnen til at sameiet kan være i forkant med vedlikehold og nyinvesteringer uten at styret må ta opp lån eller øke fellesutgiftene vesentlig.

Under posten drift- og vedlikehold er det brukt kr 590.385,-, inklusive vanlig drift. Til innvendig oppussing var det budsjetter med 1 mill kr. Selv om noe arbeid gjenstår i 2022 har gode avtaler gjort at sameiet totalt ikke kommer til å benytte budsjettert beløp for 2021. Styret har vedtatt 2% økning av felleskostnadene fra januar og vil i samråd med forretningsfører vurdere disse fortløpende. Utenom usikkerheten med AMS-målere (se senere) vil konsumprisindeksen, og særlig strømprisene, være en tilbakevendende problemstillinger.

Foreløpig avventer styret, i samarbeid med forretningsfører, å endre felleskostnadene vesentlig.

### Vibbo.

Styret benytter Vibbo som kommunikasjonssystem mellom Parkstredet Boligsameie og seksjonseiere/leietagere. De som i dag ikke har logget inn og takket ja til å motta informasjon via Vibbo.no anbefales å gjøre dette snarest. Hvis ikke, vil dere risikere å gå glipp av viktig informasjon. Her finner dere alt av interesse ift vedtekter/ ordensregler/ kommunikasjon mv., samt nyheter fra styret. Mer om dette står i avsnittet om Vibbo under «orientering om sameiets drift».



## Varsling

Styret har blitt varslet om flere uheldige hendelser 1. januar 2021. Styret setter stor pris på og er helt avhengig av beskjed fra beboerne for raskt å kunne følge opp og sette i gang tiltak. Styret ber om at leietagere informeres om dette.

Seksjonseiere og leietagere må være oppmerksom på at ved tilkalling av politiet blir normalt IKKE styret varslet, ref personvernloven. Det innebærer at dersom styret ikke varsles i tillegg til politiet vil de mest alvorlige brudd på bestemmelsene ikke bli registrert og få konsekvenser for seksjonseier/leietager.

## Vedlikeholdsplan

Styret har gjennom Huseiernes Landsforbund fått anbefalt og gjennomført befaringsrapport av Soon Takst AS. Rapporten ble mottatt 25.05.21.

Utdrag fra konklusjonen:

«Bygningsmassen fremsto på befaringene i god stand alder tatt i betraktning, og bærer preg av jevnlig tilsyn og vedlikehold. Det vil være behov for moderate påkostninger de kommende år. Det anbefales oppgraderinger, samt løpende og periodiske vedlikeholdsoppgaver. Rapporten bygger på en teknisk vurdering der økonomien i boligselskapet ikke er hensyntatt i større grad.»

Styret er fornøyd med rapporten og vil følge opp denne.

## Innvendig vedlikehold i seksjonene

Generelt er seksjonseier ansvarlig for vedlikehold innenfor egen seksjon. Faste installasjoner er dekket av sameiets forsikring. Egenandel, pt kr 10.000,-, belastes normalt seksjonseier ved unnlattelse av vedlikeholdsplikten. Dette er oftest ved vannskader, glasskader, rengjøring av luftekanaler, kjøkkenvifter mv.

## Ventilasjonsanlegget

Som skrevet under «styrets arbeid» for 2020 synes ventilasjonsanlegget fortsatt å fungere tilfredsstillende. Styret hadde i 2020 befaringsrapport med påfølgende utskifting av kjøkkenventilatorer med vifte til kjøkkenventilatorer uten vifte i tillegg til oppgradering av ventilasjonssystemet.

Det understrekes at kjøkkenventilator med vifte IKKE er tillatt. Da ødelegges det balanserte systemet.

## Avanserte måle- og styringssystemer – AMS

Strømværing i PBS for 2021 ble gjennomført av hver enkelt seksjonseier og sendt LOS. Avregning sendes den enkelte. PBS har i dag felles nettleie som fordeles på seksjonene. Stortinget har imidlertid bestemt at hver boenhet skal ha eget måle- og styringssystem for strøm fra 1. januar 2018. Dette innebærer at hver sameier bli a vil få egen nettleie og at faktura for strøm derved vil øke. Nettselskapet Hafslund skulle «gratis» sette opp ny måler til hver boenhet. Kravet var at det var klargjort plass til denne. Våre skap for måling står utenfor heisen i hver etasje. Nye målere får ikke plass. En klargjøring for nye målere ville i 2017 koste ca 1,2 mill kr. Samme forhold gjelder Solhaven og Parkhaven boligselskaper (PP 28 og 38). Vi har hver for oss gjennom OBOS/Prosjekt søkt om og har dispensasjon fra å sette opp nye målere. Styret avventer derfor fortsatt avgjørelse i saken.



## Skjeggkre/Sølvkre/Majorstubillen – Forebygging

Det er fortsatt ingen rapporter på at sameiet har fått disse krypene i bygget, men det betyr ikke at faren er over.

Styret advarte i rapporten for 2018 om skjeggkre, sølvkre og majorstubillen. Det er heldigvis ikke meldt om funn av dette i 2019, 2020 eller 2021. Utbredelsen av disse krypene har imidlertid økt betraktelig under koronaepidemien. Årsaken er særlig fordi langt flere enn tidligere handler på nett. Forsendingene kommer ofte i bølgepapp som legges i kjeller ol. Styret minner om forhåndsregelen fra rapporten i 2018 med å ta varer ut av pappemballasjen før de bæres inn i bygget. Hulrommene i pappen er et yndet sted for disse dyrene å formere seg og oppholde seg før de kommer ut.

Majorstuebillen ble rapportert observert i bodområdet høsten 2018.

Etter at styret ga ut informasjonsskriv om hvordan man kunne holde disse krypene borte, er de ikke observert i sameiet verken i 2019 eller 2020.

Ekspertene sier imidlertid at sannsynligheten for å få disse i sameiet er stor, og styret ber sameierne og leietakerne være observante.

Ingen av de ovennevnte krypene er ansett som skadedyr, men kan oppleves som ubehagelige.

## Unødvendige utgifter

Sameiet har også i 2021 unødvendige fellesutgifter. Som tidligere år er gjengangerne for å spare sameiet for økte utgifter at beboerne selv fjerner og ikke hensetter søppel/gjenstander i fellesområdene. Videre må alle følge forskriftene for søppelbehandling.

For å opprettholde ryddige og pene fellesområder oppfordrer styret alle som finner reklame og annen søppel liggende om å kaste dette i søppelrommet.

## Forsikring

Forsikringspremien i Gjensidige Forsikring er igjen økt med langt over konsumprisindeksen (KPI) som i 2021 er på 2,5%. I 2021 var premien på kr 72.863, i 2022 på kr 79.741, en økning på 9,44%. Til sammenligning økte premien fra 2020 til 2021 med 10,4%.

Dette gjelder dessverre alle selskaper.

Styret ber jevnlig flere selskaper om tilbud. Gjensidige er fortsatt det rimeligste.

Sameiet er likevel fortsatt under prisen sameiet hadde i 2016 på kr 87.597,-.

## Postkasseskilt

I forbindelse med innvendig oppussing har styret vedtatt å følge tidligere retningslinjer, men skiltene skal nå være svarte med hvit skrift.

Alle skal ha merket sin postkasse med dette ila februar 2021.

Ukurante skilt vil deretter fjernes.



## PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

---

### Taket/Takterrassen.

Takterrassen er et flott sted som kan benyttes av alle beboere.

Styret har planer om å oppgradere denne 1.12.2022.

Styret ber om at brukerne forlater takterrassen i den stand de ønsker å finne den.

Også i 2021 har enkelte benyttet anledningen til å gå på den delen av taket der det ikke er tillatt å oppholde seg. Taket er ikke konstruert for dette. Resultatet kan bli, slik andre sameier har opplevd, at taket blir utett lenge før normal levealder utløper og vann kan trenge inn i blokk. Dette vil i tilfelle gi svært store kostnader.

Styret henstiller til beboerne ikke å ferdes andre steder på taket enn på selve takterrassen.

### Brann/brannsikring

Brannanlegget ble kontrollert i februar 2021. Anlegget var i orden og ingen ytterligere oppfølging var nødvendig.

### Grøntanlegg

Daikini Gartneri har stelt med grønntanlegget rundt PBS og Parkhaven BS siden 2019. Styret har god erfaring med det arbeidet de utfører.

### Avslutning

Styret ber den enkelte seksjonseier følge opp ovennevnte momenter og ta kontakt med styret dersom noe er uklart.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.900.632. Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.952.721. Dette er lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 39.106 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2.443.332.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 415.000 til forefallende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6.878. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkstredet Boligsameie.

### **Lån**

Parkstredet Boligsameie har ingen lån.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Parkstredet Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Parkstredet Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 6EFL2-PFFCZ-K4GWT-SEI-AH-PCA2I-HIGSC



PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

**PARKSTREDET BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 988 321 389, KUNDENR. 5584**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 900 632	1 852 200	1 901 000	1 943 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 900 632</b>	<b>1 852 200</b>	<b>1 901 000</b>	<b>1 943 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 939	-12 471	-17 414	-17 921
Styrehonorar	4	-123 500	-120 000	-123 500	-127 100
Revisjonshonorar	5	-10 179	-8 970	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-114 973	-111 788	-115 000	-118 300
Konsulenthonorar	6	-45 906	-19 399	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-590 385	-296 765	-1 286 000	-415 000
Forsikringer		-72 863	-65 981	-70 000	-77 500
Kommunale avgifter	8	-239 259	-236 095	-239 100	-247 000
Kostnader sameie	9,17	-111 906	-101 274	-135 704	-135 704
Energi/fyring	10	-182 894	-112 853	-255 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 157	-236 012	-241 000	-250 300
Andre driftskostnader	11	-202 760	-205 933	-207 350	-208 350
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 952 721</b>	<b>-1 527 541</b>	<b>-2 719 568</b>	<b>-1 891 675</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-52 089</b>	<b>324 659</b>	<b>-818 568</b>	<b>51 325</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 328	16 226	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-345	-317	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 983</b>	<b>15 908</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-39 106</b>	<b>340 567</b>	<b>-817 568</b>	<b>52 325</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	340 567		
Fra opptjent egenkapital		-39 106	0		



### PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	9,17	130 105	105 536
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>130 105</b>	<b>105 536</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 484	0
Kundefordringer		607	0
Forskuddsbetalte kostnader		66 400	60 039
Andre kortsiktige fordringer	14	35 446	37 024
Energiavregning	16	32 354	58 307
Driftskonto OBOS-banken		516 923	202 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22	17
Sparekonto OBOS-banken		2 262 527	2 257 635
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 919 763</b>	<b>2 615 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 573 438	2 612 544
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 573 438</b>	<b>2 612 544</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 806	15 393
Leverandørgjeld		444 582	29 680
Skyldige offentlige avgifter	15	44	39
Annen kortsiktig gjeld		0	63 734
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>476 431</b>	<b>108 846</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 049 869</b>	<b>2 721 390</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	608 437	702 742

Oslo, 24.02.2022

Styret i Parkstredet Boligsameie

*Bjørn Myhren /s/*

*Anniken Hofgaard /s/*

*Malene Præsteng /s/*



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 659 912
Kabel-tv	240 720
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 900 632</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-460
Arbeidsgiveravgift	-17 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 939</b>

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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 123 500.



## PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 179.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 656
Soon Takst AS	-32 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 906</b>

### NOTE: 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-421 844
Drift/vedlikehold VVS	-3 758
Drift/vedlikehold elektro	-24 411
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 309
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 051
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-590 385</b>

### NOTE: 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-158 307
Renovasjonsavgift	-80 952
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-239 259</b>

### NOTE: 9

#### KOSTNADER SAMEIE

##### Pilestredet Park Garasjeanlegg

Felleskostnader	-67 680	
<b>Regulering 2021</b>	<b>25 089</b>	-42 591

##### Pilestredet Park Økodrift

Felleskostnader	-68 024	
Regulering 2021	-1 291	-69 315
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>	<b>-111 906</b>	

### NOTE: 10

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 400
Strøm oljefyr el.bereder	-72 865
Andre fyringskostnader	-96 629
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-182 894</b>



### PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

#### NOTE: 11

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 250
Diverse leiekostnader/leasing	-9 206
Vaktmestertjenester	-71 790
Renhold ved firmaer	-102 233
Snørydding	-4 310
Andre fremmede tjenester	-195
Kontor- og datarekvisita	-110
Trykksaker	-1 202
Porto	-2 148
Bilgodtgjørelse	-3 035
Reisekostnader	-1 011
Kontingenter	-2 050
Gaver	-824
Bank- og kortgebyr	-3 398
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 760</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 892
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 644
Andre renteinntekter	792
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 328</b>

#### NOTE: 13

##### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-325
Andre rentekostnader	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-345</b>

#### NOTE: 14

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

LOS	17 808
Viderefakturering strøm 2022 vedr 2021, medtatt i 2021	17 639
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 446</b>

#### NOTE: 15

##### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-44</b>



---

PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

---

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**KOSTNADER**

Administrasjon 2. halvår 2021 32 961

**SUM KOSTNADER 32 961**

Andel avregning 2021-avregnes i februar 2022 -607

---

**SUM ENERGIAVREGNING 32 354**

---

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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 7,06 % av Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG) og 1,39 % av Pilestredet Park Økodrift (PPØ).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i disse selskapene. Garantiansvaret sammen kr 608 437.

Selskapets andel i PPG og PPØ vises i balansen som sum "Andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er tatt inn i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".



## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT**

### **Styret**

Styret har følgende e-postadresse: [parkstredet@styrerommet.no](mailto:parkstredet@styrerommet.no)

### **Vibbo**

Styret benytter som kjent Vibbo til å kommunisere med seksjonseierne. I denne informasjons- og tjenesteportalen har styret samlet det viktigste om sameiet på ett sted. I denne portalen når styret ut til alle beboerne med viktige beskjeder, og seksjonseiere og beboere kan sende inn spørsmål og henvendelser, på en enkel og oversiktlig måte.

Du logger på Vibbo.no med telefonnummeret ditt og mottar en bekreftelseskode på SMS. Første gang du går inn på tjenesten blir du tatt gjennom en introduksjonsrunde til de viktigste funksjonene i Vibbo. Disse tipsene kan du finne igjen når som helst ved å trykke på "Trenger du hjelp?" nederst til høyre på forsiden. Her ligger også et kontaktskjema for spørsmål og tilbakemeldinger, i tillegg til denne bruksanvisningen.

### **PPØ – Sentralt sameie som er felles for samtlige boligselskaper i Pilestredet Park**

Pilestredet Park Økodrift (PPØ) er et sentralt sameie for samtlige bygg i Pilestredet Park. PPØ drifter alle fellesarealer i Pilestredet Park. Dette omfatter blant annet alle gangveier, kulverter, "smittemuren" mv.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiets vaktmestertjenester koordineres som tidligere nevnt av PPØ, ved deres driftsansvarlig ved Coor Eiendomsdrift AS. Sameiets vaktmesteravtale omfatter kun fellesareal. Dersom enkelte leilighetseiere har behov for ulike tjenester (elektriker, rørlegger og ventilasjon) kan dette likevel bestilles gjennom Coor ved å henvende seg på deres Servicedesk, tlf. **918 22 020** eller på e-post til [kundeservice.ced@coor.com](mailto:kundeservice.ced@coor.com). Slike oppdrag vil faktureres den enkelte leilighetseier direkte. Prisene vil være reduserte som følge av rammeavtaler PPØ har med Coor AS.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Coor om renhold av Sameiets fellesarealer.

### **Parkering – eget garasjesameie (Pilestredet Park Garasjesameie)**

Pilestredet Park Garasjesameie er et sentralt sameie for alle de som eier garasje plass i garasjeanlegget. I tillegg administrerer sameiet bodområdene til sameiene i Pilestredet Park. En oversikt over garasjestyrets medlemmer henger på oppslagstavlen ved garasjeporten i garasjeanlegget.

### **Vedtekter & husordensregler**

Sameiets vedtekter og husordensregler er tilgjengelige på Vibbo.no



## Vedlikehold

For å få oversikt over fremtidige vedlikeholdsutfordringer har styret gjennom firma anbefalt av Huseiernes Landsforbund i mai 2021 gjennomført befarings i sameiet. Vedlikeholdsplanen er klar. Konklusjonen var at :Det er ingen umiddelbare vedlikeholdsbehov, men terrassen må sikres bedre for å tilfredsstille dagens krav.

## Nøkler

### Bestilling av nøkler – ytterdør og bod

Styret foretar kun bestilling av nøkkel til ytterdør og bod (nede i kjeller). Nøkler til leilighetene er eierne selv ansvarlige for å bestille. Styret kontaktes ved bestilling på følgende e-postadresse: [parkstredet@styrerrommet.no](mailto:parkstredet@styrerrommet.no)

Det er kun eier av leiligheten som kan bestille nøkler til hoveddøren og bod. Dette av åpenbare sikkerhetsmessige årsaker. Ved bestilling MÅ oppgis:

- 1) Navn på eier
- 2) Nøkkelnummer (kontrolleres mot nøkkelplan)
- 3) Adresse som nøkkel skal sendes i oppkrav til (skal være sammenfallende med adresse registrert hos OBOS i deres eierregister)

### Bestilling av nøkkel til kjøring inne på området i Pilestredet Park

Pilestredet Park skal være et kjøretøyfritt område og alle bommer er låst. Ved spesielle behov kan nøkkel til bommene lånes av Coor mot et depositum på NOK 500 (kontant). Utlevering og tilbakelevering av nøkkel kan avtales med Coor mellom kl. 09.00 og 15.00 mandag til fredag (hverdager). Servicetelefon: 918 22 020.

## Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for å bestille nye skilt til postkassen ved innflytting. Skiltene skal være svarte med hvit skrift. Lapper og andre merkinger av postkassen som ikke samsvarer med sameiets standard vil uten varsel bli fjernet. Nye skilt skal bestilles fra Norsk Skiltgraving AS. De har følgende kontaktinformasjon:

Hegdehaugsveien 6  
E-post: [post@skiltgraving.no](mailto:post@skiltgraving.no)  
Tlf. 22 11 13 90

Ved bestilling oppgis adresse (Pilestredet Park 39), navn på sameiet (Parkstredet Boligsameie) og de(t) navn som ønskes på skiltet. Samtlige skilt vil i utgangspunktet bli merket med «Ikke reklame» når skilt bestilles, slik at de seksjonseiere som ønsker å motta slik reklame, positivt må gi beskjed om dette når bestilling foretas. Kostnaden for nye skilt må hver enkelt leilighetseier ordne/betale.



## Varmestyring

Hele det sentrale røranlegget i sameiet er tidligere gjennomgått. Gjennomgåelsen kom frem til at det kom varme frem til hver enkelt leilighet. Dersom det er problemer med å få varme i radiatorne, skyldes dette forhold inne i leiligheten. Rørlegger må kontaktes av seksjonseier. Slike private oppdrag faktureres den enkelte seksjonseier direkte. Vaktmestertjenesten, se over, kan nyttes.

## Avlesing av strøm, fjernvarme og varmtvann

**Strøm:** Entelos er sameiets strømleverandør, og leilighetseier betaler et beløp akonto hvert kvartal. Dette beløpet er beregnet på bakgrunn av forrige strømavlesning. Styret leser av strøm 1 gang i året, mot slutten av året. Avregning skjer så i februar året etter. Dersom det skjer inn- og utflytting i løpet av året, kan leilighetseier selv lese av strømmen i det store skapet ved inngangen til heisen i den etasjen hvor leiligheten ligger. Inne i skapet er hver strømmåler merket med leilighetsnummeret for leilighetene i den aktuelle etasjen. For å få tilgang til strømskapet, benyttes nøkkelen merket med bokstavene "OLU". Alle leilighetseiere har i sin tid fått utdelt en slik nøkkel. Dersom det er behov for ny nøkkel, bestilles dette direkte av leilighetseier selv. De fleste låsesmeder mv. har slike standardnøkler tilgjengelig.

**Fjernvarme / varmtvann:** Fortum er sameiets leverandør av fjernvarme og varmtvann. Styringspanelet inne i leilighetene er kun et panel for styring av varmen, og kan ikke benyttes for avlesning av fjernvarmeforbruket. Fjernvarmen leses av på måler inne i hver leilighet, og dette skjer automatisk av selskapet Techem AS. Målnummeret for hver enkelt leilighet fremgår av den aktuelle fakturaen som sendes direkte til hver leilighetseier. Spørsmål knyttet til avlesning/forbruk av fjernvarme / varmtvann kan rettes til Techem AS.

## Rydding av bodrom

Styret ønsker å presisere at det IKKE skal hensettes ting på fellesareal uten at disse er merket med navn og leilighetsnummer, samt når gjenstanden vil bli fjernet. Det følger av husordensreglene at hensatte ting på fellesareal kan fjernes uten nærmere forvarsel dersom ikke nevnte merking er foretatt. Vaktmester er gitt instruks om å kaste alle hensatte ting på fellesarealene uten nærmere varsel, men dette koster penger for sameiet. Seksjonseiere og beboere er i fellesskap ansvarlige for at gjenstander ikke settes igjen i fellesområder.

## Søppel/søppelsortering/sykkelrom

Søppel- og sykkelrommet er fellesområde for Parkstredet og Parkhaven boligsameier. Det er lokalisert på bakkeplan i Parkhaven Boligsameie (Pilestredet Park 38) med inngang fra kortsiden. For å komme dit går man ut av eget sameie, tar til høyre og har Parkhaven BS på venstre side. Inngangen til både søppel- og sykkelrommet er på kortsiden av dette bygget. Styret ønsker å presisere at søppelet må kildesorteres iht bestemmelsene fra Oslo kommune. Større gjenstander må tas med til for eksempel Grønmo eller Brobekk gjenvinningsstasjoner. I tillegg settes ut gjenbruksstasjon for mindre gjenstander ved Pilestredet Park nr 30 hver tirsdag i tidsrommet kl 1700-1900.

Sykkelrommet er kun for oppbevaring av sykler.



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86389233. 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 styret og forsikringsavdelingen i OBOS 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.

## **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har gjennomført årlig branntest av anlegget. Det har også blitt gjort utbedring av en manuell brannmelder som hadde vært utsatt for hærverk.

## **Kabel-TV**

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål rundt kabel-tv og internett rettes til Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Radonmerking, strålevernforskrift**

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmåling i alle boliger som leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har



## PARKSTREDET BOLIGSAMEIE

---

oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjonen.

For mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

### **Videovervåkning**

Sameiet har i november 2021 satt opp videovervåkning i inngangspartiet. Opptakene lagres i hovedenheten.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.22 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 27.03.22

**Selskapsnummer:** 5584 **Selskapsnavn:** Parkstredet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Sven-Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tor-Olav Carlsen og Tayobe Philip Luis er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr.118.300

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Anniken Hofgaard

Malene Præsteng

**Varamedlem** (2 skal velges)

Tayobe Philip G. Luis

Tor-Olav Carlsen



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.