



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.05.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 888420622

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 660 493	6 882 442
Sum inntekter		4 660 493	6 882 442
Kostnader			
Lønnskostnad		76 447	68 460
Annen driftskostnad		2 022 283	1 864 864
Sum kostnader		2 098 730	1 933 324
Driftsresultat		2 561 763	4 949 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 040	30 921
Sum finansinntekter		58 040	30 921
Annen finanskostnad		1 692 529	1 573 468
Sum finanskostnader		1 692 529	1 573 468
Netto finans		-1 634 489	-1 542 547
Resultat før skattekostnad		927 274	3 406 571
Årsresultat		927 274	3 406 571
Totalresultat		927 274	3 406 571
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		927 274	3 406 571
Sum overføringer og disponeringer		927 274	3 406 571



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 911 669	126 780 275
Sum varige driftsmidler		126 911 669	126 780 275
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		856 963	76 944
Sum finansielle anleggsmidler		856 963	76 944
Sum anleggsmidler		127 768 632	126 857 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 314	5 001
Sum fordringer		36 314	5 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 401	908 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 401	908 672
Sum omløpsmidler		237 715	913 673
SUM EIENDELER		128 006 348	127 770 892

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		60 579 343	59 652 068
Sum opptjent egenkapital		60 579 343	59 652 068
Sum egenkapital		60 584 343	59 657 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 463 284	30 012 246
Øvrig langsiktig gjeld		37 941 201	37 930 546
Sum annen langsiktig gjeld		67 404 485	67 942 792
Sum langsiktig gjeld		67 404 485	67 942 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 145	170 485
Leverandørgjeld		8 375	246
Annen kortsiktig gjeld			300
Sum kortsiktig gjeld		17 520	171 032
Sum gjeld		67 422 005	68 113 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 006 348	127 770 892



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419280

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 420 622
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 660 493	6 882 442
Sum inntekter		4 660 493	6 882 442
Kostnader			
Lønnskostnad		76 447	68 460
Annen driftskostnad		2 022 283	1 864 864
Sum kostnader		2 098 730	1 933 324
Driftsresultat		2 561 763	4 949 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 040	30 921
Sum finansinntekter		58 040	30 921
Annen finanskostnad		1 692 529	1 573 468
Sum finanskostnader		1 692 529	1 573 468
Netto finans		-1 634 489	-1 542 547
Resultat før skattekostnad		927 274	3 406 571
Årsresultat		927 274	3 406 571
Totalresultat		927 274	3 406 571
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		927 274	3 406 571
Sum overføringer og disponeringer		927 274	3 406 571



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 911 669	126 780 275
Sum varige driftsmidler		126 911 669	126 780 275
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		856 963	76 944
Sum finansielle anleggsmidler		856 963	76 944
Sum anleggsmidler		127 768 632	126 857 219
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 314	5 001
Sum fordringer		36 314	5 001
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		201 401	908 672
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		201 401	908 672
Sum omløpsmidler		237 715	913 673
SUM EIENDELER		128 006 348	127 770 892
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	60 579 343	59 652 068
Sum opptjent egenkapital	60 579 343	59 652 068
Sum egenkapital	60 584 343	59 657 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 463 284	30 012 246
Øvrig langsiktig gjeld	37 941 201	37 930 546
Sum annen langsiktig gjeld	67 404 485	67 942 792
Sum langsiktig gjeld	67 404 485	67 942 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 145	170 485
Leverandørgjeld	8 375	246
Annen kortsiktig gjeld		300
Sum kortsiktig gjeld	17 520	171 032
Sum gjeld	67 422 005	68 113 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	128 006 348	127 770 892



Organisasjonsnr: 888 420 622
BALLPARKEN BORETTSLAG

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 2025

Innkalling

S.nr. 634

BALLPARKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BALLPARKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Hotel Scandic, St. Olavs plass.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

FORRETNINGSORDEN FOR GENERALFORSAMLINGEN

- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter.
- Alle benkeforslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillers navn og leilighetsnummer. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter.
- Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige.
- Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Generalforsamlingen vil vare i 1 time og avsluttes senest kl. 19:00. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

Saker til behandling

1. Forretningsorden for generalforsamlingen
2. Konstituering: Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer



8. Honorar til valgkomitéen
9. Forslag A: Endring av vedtektene til Parkens Garasjesameie.
10. Forslag B: Uttak av plasseringskonto (vedlikeholdsfondet)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BALLPARKEN BORETTSLAG



Sak 1

Forretningsorden for generalforsamlingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen godkjenner foreslått forretningsorden. Forretningsordenen følger av side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.

Sak 2

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen er valgt som møteleder.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framføteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i generalforsamlingen.

Sak 5

Konstituering: 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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr. 220 195. Dette tallet, kan nok virke noe forvirrende. Etter enighet med tidligere styreleder skal midlene som nå står inne på Sparekonto 90 dager i Obos banken, ivaretas i balansen som øremerkede midler - det ble ikke gjort i 2023. I 2024 derimot, har man ivaretatt for dette i de disponible midlene. Dette har medvirket til at det ser ut som om arbeidskapitalen (pengebingen) deres, er redusert med nesten en halv million kroner. Dette er noe misvisende. Det bunner i at midlene dere nå har inntående i Sparekonto 90 ikke faller innunder omløpsmidlene, men anses å være et anleggsmiddel. Omløpsmidler er typiske eiendeler/midler boligselskapet forventer å konvertere til forbruk i løpet av ett års tid. Disse midlene som nå ligger på Sparekonto 90, har altså et lenger tidsperspektiv enn ett år, og de føres dermed ikke lenger under omløpsmidlene deres, men under anleggsmidlene i balansen. Siden de disponible



midlene, regnes ut ved omløpsmidler - kortsiktig gjeld, ser det ut som om arbeidskapitalen er vesentlig lavere enn den egentlig er.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0634 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 8

Honorar til valgkomiteén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr. 3 000.

Sak 9

Forslag A: Endring av vedtektene til Parkens Garasjesameie.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken: De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det: «*Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg,*



skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene. Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre. De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18.

De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren. Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart. Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet. I Pilestredet Park Garasjesameie er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.

Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

§10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.

§10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer. Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie. Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20. Styremedlemmene velges for 2 år. Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.

Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Styrets innstilling

Saken omhandler et forslag til vedtektsendring i Parkens garasjesameie. Det er i utgangspunktet Parkens garasjesameie som skal behandle forslaget, men forslagsstiller ønsker at saken også behandles på generalforsamling i Ballparken og årsmøte i Pileparken for å gi forslaget tyngde og legitimitet.

Styret i Ballparken borettslag innstiller positivt på endringsforslaget. Saken vil dernest behandles videre i Pileparken Boligsameie.

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å støtte forslaget om vedtektsendring i Parkens Garasjesameie.

Vedlegg

2. 5695 Parkens Garasjesameie_vedtekter 2023.pdf
3. Forslag til endring av av vedtekter i Parkens garasjesameie.pdf
4. GarSameie_vedtekt_2007.pdf

Sak 10

Forslag B: Uttak av plasseringskonto (vedlikeholdsfondet)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er planlagt å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering av fasaden i 2025. Fasadeprosjektet er nødvendig for å forbedre både utseende og funksjonalitet på bygningsmassen. Over tid har fasadene vist tegn på slitasje og aldring, noe som kan føre til ytterligere skader og kostnader om det ikke tas tak i. Ved å gjennomføre dette prosjektet sikrer man en opprettholdelse av kvaliteten på eiendommen og en økt bo-verdi for både eksisterende og evt. fremtidige beboere.

Pileparken Boligsameie har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen (både Pilestredet Park nr. 18 og 19) hvor organiseringen og gjennomføringen av prosjektet ligger til styret i sameiet. Styret i Pileparken har i den anledning inngått et samarbeid med OPAK som rådgivende konsulent på prosjektet.

Det ble avholdt beboermøte 26. mars hvor det ble orientert om prosjektet og lagt frem en 3 ulike måter å finansiere prosjektet på (informasjon fra møte ligger på Vibbo og det oppfordres til å lese dette).

Alternativ 1 – Låneopptak i Pileparken kombinert med innkalling av kapital.

Alternativ 2 – Låneopptak i Pileparken for å finansiere hele prosjektet.

Alternativ 3 – Kun kapitalinnkalling.

Det blir innen kort tid fremlagt detaljer knyttet til de ulike alternativene og avholdt en digital avstemning på valg av finansieringsalternativ blant andelseierne i borettslaget. Alternativet som får flest stemmer vil styret i borettslaget ta med inn i avstemningen som avholdes i Pileparken.

Om valgt alternativ innebærer kapitalinnhenting vil borettslagets vedlikeholdsfond kunne benyttes for å finansiere hele eller deler av summen. Fondet er opprettet nettopp for å dekke store vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger som dette prosjektet representerer.

Styret i Ballparken Borettslag ønsker derfor å fremme forslag om uttak på inntil kr. 700.000 fra vedlikeholdsfondet for å dekke hele eller deler av borettslagets andel av kostnadene knyttet til fasadeprosjektet. Med et slik uttak vil det stå igjen i overkant av 100.000,- i fondet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar uttak på inntil kr. 700 000 fra vedlikeholdsfondet i forbindelse med dette vedlikeholdsarbeidet.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Hem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Østebø Johansen

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Håvard Tellugen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thomas Hem

Sak 13

Valg av representanter til styret i Pileparken Boligsameie

Generalforsamlingen skal i tillegg til valg av styret i borettslaget, utpeke representanter til styret i Pileparken Boligsameie, jfr. vedtektene punkt 8-2 nummer (2).

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håvard Tellugen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Hem

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Benedicte Boye
- Erik Heyerdahl Strøm



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har etter generalforsamlingen 22. april 2024 bestått av styreleder Håvard Tellugen, nestleder Thomas Hem og styremedlem Anne Brit Lindahn. Det er avholdt 11 styremøter i 2024 der aktuelle saker er drøftet. Håvard Tellugen og Anne Brit Lindahn har også deltatt på alle styremøter i Pileparken Boligsameie, der de representerer borettslaget i sameiestyret. Flere saker fra Ballparken Borettslag er diskutert med styret i Pileparken, blant annet problemer knyttet til kalde radiatorer i noen leiligheter, og redusert funksjonalitet på varmeanlegget. Styremedlemmene har også utført en del praktiske oppgaver som oppdatering av porttelefonen ved inn-/utflytting, bestilling og utskifting av dør- og postkasseskilt mm. Nye beboere har fått tilsendt skriv med informasjon om borettslaget, vibbo siden vår, borettslagets tilknytning til PPØ, Pileparken og Parkens Garasjesameie og praktisk informasjon knyttet til fyring, varmtvann, felleskostnader mm.

Miljøtilskudd fra OBOS

Ballparken Borettslag har de siste årene fått tildelt miljømidler fra OBOS. Pengene er øremerket grønne tiltak og står på egen konto, saldoen ved årsskiftet 2024/-25 var på ca. 90.000 kr. Bruken av midlene skal godkjennes av OBOS før igangsetting av tiltak, og det må derfor sendes inn søknad om godkjenning før tiltaket kan igangsettes. Borettslagene må ha gjennomført tiltaket før miljøbankkontoen kan åpnes for overføring til driftskonto. Tiltaket retter seg mot klima, miljø og uterom, og må kunne komme alle beboerne til nytte. Det er ikke benyttet noe av disse midlene i 2024. For mer informasjon, se: <https://www.obos.no/samfunnsansvar/gront-obos/millionstotte-til-miljoloft-i-obos-borettslag>.

Planlagt rehabilitering av fasade i 2025

Det er planlagt rehabilitering av fasade i 2025. I den forbindelse ble det lagt ned mye arbeid knyttet til prosjektering og planlegging av dette i 2024. Opak er valgt som prosjektleder og det er gjennomført flere møter mellom Pileparken Boligsameie og prosjektleder høsten 2024. Kort oppsummert skal fasadepanel males, stålkonstruksjoner pusses for evt. rust og behandles, vinduer vedlikeholdes / males og tak over terrasser i 7. etasje utbedre og byttes (flere med lekkasjer i dag). Ytterligere informasjon om prosjektet vil distribueres på Vibbo og elektronisk tavle i oppgangen.

Digital informasjon og kommunikasjon via epost, SMS og infotavle

I tråd med borettslagslovens bestemmelser § 1-6 nr. (1) har styret i Ballparken Borettslag lagt seg på en praksis der vi som hovedregel kommuniserer elektronisk med andelseierne på epost og SMS. Andelseiere kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk, men da må de aktivt reservere seg mot dette. For de andelseierne som ikke har oppgitt epostadresse eller telefonnummer, har vi informert via skriv som er lagt i den enkeltes postkasse. Styret har også benyttet VIBBO og informasjonstavle i inngangspartiet for å formidle viktige meldinger til alle andelseiere/ leietakere.

VIBBO som infokanal

Logg deg inn på <https://vibbo.no/ballparken>. Der kan du finne informasjon om Ballparken Borettslag, og ditt eier-/leieforhold. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kommunisere med styret.

Salg, bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere

Totalt fem andeler/boliger byttet eiere i 2024. Styret har godkjent de nye andelseierne, og vi ønsker de nye beboerne velkomne til vårt borettslag. Styret mener det er viktig å bidra til å sikre et stabilt bomiljø, og begrense utleievirksomheten. Det minnes derfor om at bruksoverlating ikke vil bli godkjent med mindre andelseieren selv har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, jfr. borettslaget vedtekter § 4-2 punkt (1). Dette gjelder også



korttidsutleie. Pr. 31.12.2024, basert på søknader mottatt av styret, er det totalt 3 leiligheter i borettslaget som er leid ut.

Bestilling av nøkler, dør og postkasseskilt

Nøkler til entre- og ytterdør, samt nye dør- og postkasseskilt skal bestilles via styret. Faktura sendes den enkelte beboer. Det er tidligere innhentet tilbud på nye elektroniske låser type Yale Doorman. Se info på VIBBO. Bestilling må skje via styret.

Økonomi/regnskap

Styret har behandlet og godkjent årsregnskapet for 2024. Regnskapet er revidert og styret mener det gir et rettviseende bilde av den økonomiske situasjonen i borettslaget.

Drift og vedlikehold

Det er Pileparken Boligsameie som har vedlikeholdsansvar for bygningsmassen som omfatter både Pilestredet Park 18 og 19. Styret i sameiet har i 2024 gjennomført og jobber aktivt med flere prosjekter knyttet til vedlikehold av eiendomsmassen. De viktigste sakene er oppsummert under.

- Planlegging og prosjektering av planlagt rehabilitering av fasade i 2025 har tatt mye tid i 2024. Se eget punkt i årsberetningen om dette.

- I 2022/-23 igangsatte Pileparken Boligsameie arbeid med oppgradering av det fellesbrannvarslingsanlegget for boligblokkene i PP 18, 19 og 20, og garasjesameiet. Arbeidet ble sluttført i 2024.

- Det har vært noe graffiti på ytterveggene og dette er malt over. Overmaling krever generelt at været er passende. Fjerning av graffiti på vinteren er derfor ikke alltid mulig.

- Søppelrommet er oppgradert i 2024. Gulvet er grundig rengjort og veggene malt. Styret håper dette vil bidra til orden i rommet. Det påpekes at søppelrommet kun skal benyttes til å kaste husholdningsavfall og papp / papir.

- Styret har innhentet tilbud på vaktmestertjenester. Sameiet vil mest sannsynlig bytte fra dagens avtale med Coor over til en ny leverandør i løpet av 2025.

Innkalling til årsmøte i Pileparken Boligsameie for 2024 vil legges ut på Vibbo siden til borettslaget så fort denne er tilgjengelig, flere detaljer om sameiestyrets arbeid vil fremkomme i denne.

Vedlikeholdsfondet – forvaltning og bruk av midlene

Borettslaget etablerte et vedlikeholdsfond for noen år tilbake. Saldoen på borettslagets vedlikeholdsfond var pr 01.01.2025 er på kr 767.000,-. For å oppnå høyest mulig rente på fondet står pengene på en Nibor90-konto med 90 dagers oppsigelsestid. Styret anbefaler at midlene på vedlikeholdsfondet reserveres for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til innvendig og utvendig vedlikehold av borettslagets eiendomsmasse. Bruk av midlene på vedlikeholdsfondet må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget.

Forsikring

Sameiets eiendommer i Pilestredet Park 18 og 19, er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78995437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Alle skader skal meldes til styret i Ballparken Borettslag som vurderer den videre prosessen i samråd med forsikringsavdelingen i OBOS. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet



Internkontroll innebærer at Pileparken boligsameie er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret i sameiet ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Brannsikringsutstyr og branndører

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I byggesaken for Pilestredet Park 18 er det brannslange i den enkelte leilighet som er godkjent som standard slokkeutstyr. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle branndørene i oppgangen skal lukkes automatisk ifbm. at brannalarmen utløses, og samtidig skal trapperommet trykksettes. Dette for å sikre et rømningsveiene i ganger og trapperom ikke fylles med røyk. Styret påpeker viktigheten av å ikke oppbevare gjenstander i fellesareal som er til hinder ved evakuering. Det er kun barnevogner som er tillatt å oppbevare i korridorer og fellesareal – se borettslagets husordensregler på Vibbo.

Internettleverandør

Obos Open Nett er internettleverandør for Pileparken Boligsameie/Pileparken. Borettslag er som seksjonseier en del av denne avtalen. For mer informasjon se: <https://www.obos.no/boligselskap/nett>



Til generalforsamlingen i Ballparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ballparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
14 av 41 0034 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		742 641	275 438
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		927 274	3 406 571
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-310 882	-381 438
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-238 080	-2 724 527
Innsk. øremerk. bankkto		-769 364	-255 561
Uttak øremerk. bankkto		0	610 161
Økning egenkapital i fellesanlegg		-131 394	-188 004
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-522 446	467 203
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		220 195	742 641
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		237 715	913 673
Kortsiktig gjeld		-17 520	-171 032
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		220 195	742 641



BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 003 151	1 954 748	1 986 408	1 986 408
Innkrevde felleskostnader	2	2 407 626	2 203 167	2 757 592	2 394 592
Andre inntekter	3	11 636	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 422 413	4 157 915	4 744 000	4 381 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 447	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-8 900	-9 000
Andre honorarer		-2 000	0	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-54 780	-52 025	-55 600	-58 000
Konsulenthonorar	7	-11 394	-7 882	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Kommunale avgifter	8	-45 023	-70 461	0	0
Kostnader sameie	13	-1 883 656	-1 708 367	-1 800 000	-1 900 000
Andre driftskostnader	9	-9 055	-7 755	-10 000	-10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 098 730	-1 933 324	-1 975 960	-2 083 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 323 683	2 224 591	2 768 040	2 297 500
Innbetalt andel fellesgjeld		238 080	2 724 527	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 561 763	4 949 118	2 768 040	2 297 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	58 040	30 921	0	0
Finanskostnader	11	-1 692 529	-1 573 468	-1 989 600	-1 680 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 634 489	-1 542 547	-1 989 600	-1 680 000
ÅRSRESULTAT		927 274	3 406 571	778 440	617 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		927 274	3 406 571		



BALLPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 888 420 622, KUNDENR. 634

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	109 935 000	109 935 000
Tomt		16 250 000	16 250 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	726 669	595 275
Øremerkede bankinnskudd	14	766 450	0
Miljøbankkonto, øremerket		90 513	76 944
SUM ANLEGGSMIDLER		127 768 632	126 857 219
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	9 224	5 001
Energiavregning	16	27 090	0
Driftskonto OBOS-banken		50 857	209 790
Sparekonto OBOS-banken		150 544	698 881
SUM OMLØPSMIDLER		237 715	913 673
SUM EIENDELER		128 006 348	127 770 892
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Annen egenkapital	17	60 579 343	59 652 068
SUM EGENKAPITAL		60 584 343	59 657 068
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	29 463 284	30 012 246
Borettsinnskudd	19	37 855 500	37 855 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	85 701	75 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 404 485	67 942 792
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 375	247
Påløpte renter		9 145	146 250
Påløpte avdrag		0	24 235
Energiavregning		0	300
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 520	171 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 006 348	127 770 892
Pantstillelse	21	126 185 000	126 185 000
Garantiansvar	13	328 561	393 827

Oslo, 05.03.2025

Styret i Ballparken Borettslag

Håvard Tellugen

Anne Brit Lindahn

Thomas Hem



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 977 198
Drift av borettslag	175 464
Vedlikeholdsfond	119 964
Internett	90 000
Eiendomsskatt	45 000
Kapitalkostnader på IN-lån	2 000 642
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 509
Overført til kapitalkostnader	-2 003 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 407 626

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel skadesak	10 000
Skilt	1 636
SUM ANDRE INNTEKTER	11 636

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 447
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 447

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 394
SUM KONSULENTHONORAR	-11 394

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 023
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-45 023

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-5 238
Andre kostnader tillitsvalgte	-767
Andre kontorkostnader	-46
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 055

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 063
Andre renteinntekter	16 774
SUM FINANSINNTEKTER	58 040

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 692 269
Renter på leverandørgjeld	-260
SUM FINANSKOSTNADER	-1 692 529

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	109 935 000
SUM BYGNINGER	109 935 000

Tomten ble kjøpt i 2007. Gnr.208/bnr.921

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 2838/6904 deler av Pileparken boligsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pileparken. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pileparken og utgjør kr 328 561.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pileparken er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 224
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 224

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-332 262
SUM INNTEKTER	-332 262

KOSTNADER

Fjernvarme	359 352
SUM KOSTNADER	359 352

SUM ENERGIAVREGNING	27 090
----------------------------	---------------

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: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 999 438
Egenkapital fra IN tidligere år	51 967 573
Egenkapital fra IN 2024	238 080
Reduksjon EK fra IN	-9 625 748
SUM ANNEN EGENKAPITAL	60 579 343

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS Boligkreditt**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,68 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2007	-88 329 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 349 681
Nedbetalt tidligere, IN	51 967 573
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	310 882
Nedbetalt i år, IN	238 080
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-29 463 284

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-37 855 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-37 855 500

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-85 701
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-85 701

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

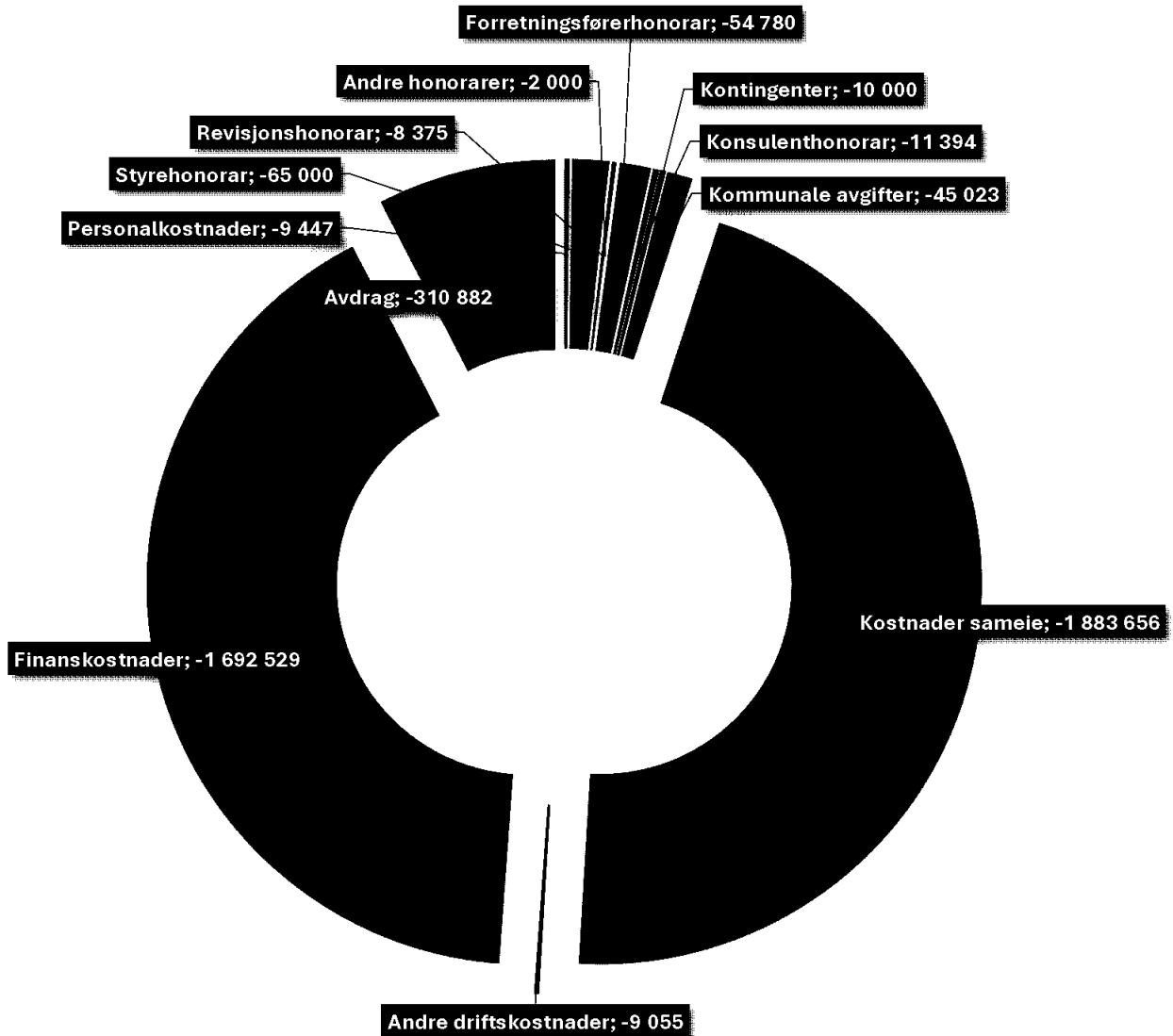
Borettsinnskudd	37 855 500
Pantelån	29 463 284
Beregnete IN-forpliktelser	42 579 905
TOTALT	109 898 689

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	109 935 000
Tomt	16 250 000
TOTALT	126 185 000

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Ballparken Borettslag



Notat: I 2024 har styret i Ballparken Borettslag medvirket til en effektiv kostnadsstyring som har bidratt til et årsresultat på kr 927 274. Forskjellen fra fjoråret skyldes større innbetalinger på IN-lånet i 2023 som ble bokført som inntekt. Boligselskapets disponible midler per 31.12 er kr 220 195. Midlene på Sparekonto 90 dager i Obos banken er nå regnskapsført som øremerkede midler, og føres under anleggsmidlene i stedet for omløpsmidlene. Dette gir inntrykk av redusert arbeidskapital, men reflekterer egentlig en endret regnskapsføring av langtidsmidler.



VEDTEKTER FOR PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune
Sist endret på sameiermøte 12.04.2023

§ 1 Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende under bakkenivå på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19, 20 i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende Pileparken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 bnr 927	til sammen	595/2100
Totalt 67 andeler	til sammen	2100/2100

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen i Pilestredet Park 18, 19 og 20 i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiere som nytter sameiets eiendom på måte som er til skade eller ulempe for andre sameiere (jfr. ordensreglene) kan midlertidig utestenges fra eiendommen inntil den aktuelle situasjonen er oppklart. Leietakere kan også bli permanent bortvist fra eiendommen, jfr. § 6.



Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere sikres en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken ved at andelen tinglyses i grunnboka for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameiere kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med boret i borettslag på adressene Pilestredet Park nr. 18, 19 og 20, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr. § 6.

Sameieandel tilhørende Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieandeler utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ikke overføres til andre enn seksjonseiere eller andelseiere i Pilestredet Park 18, 19 og 20 eller til Pileparken Boligsameie, Sameiet Parkhuset eller Parkens Garasjesameie.

Det er kun anledning til å eie totalt 2 sameieandeler med rett til parkeringsplass per eierseksjon eller borettslagsandel i henholdsvis Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har boder som er direkte tilknyttet garasjeplassen. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med garasjeplassene.



Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/borettslagsandel og flytter fra Pilestredet Park 18, 19 eller 20 uten samtidig å overdra sin andel i Parkens Garasjesameie, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie etter følgende retningslinjer;

- Utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig søkes til sameiets styre per e-post
- Leietaker får tilgang til eiendommen av styret mot oversendelse av fullstendig leiekontrakt
- Beboere, Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leie- /låntakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet og bortvise vedkommende fra eiendommen
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameiers eiendom i garasjeanlegget
- Sameiere med rett til parkeringsplass som leier ut sin garasje plass til andre enn beboere i Sameiet Parkhuset eller Pileparken Boligsameie skal betale et tillegg som fastsettes av styret til dekning for ekstra administrasjon m.m.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan ved henvendelse til styret på egen kostnad få installert ladepunkt til el- og hybridbiler. Strøm til lading vil bli belastet sameieandelen med et fast beløp uavhengig av faktisk forbruk. Det er kun tillatt å lade én bil per ladepunkt.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.



Årsberetning og regnskapet skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles i det ekstraordinære sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr. § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10



Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.

Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.



§ 14

Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameiendel jfr. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder utgifter til blant annet:
 - a. eiendomsforsikring, jfr. § 17,
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom,
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
 - d. drift og vedlikehold mv av tekniske anlegg m.m.
 - e. renhold av fellesarealer,
 - f. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester og styrehonorarer.
2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller boligsameiene, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av kostnadene for bruk og drift av garasjeanlegget. Den eksakte forfallsdato fastsettes av sameiets styre i samråd med forretningsfører.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jfr. § 16.



- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameiere og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



Forslag til endring av § 10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie – valg av styre

Bakgrunn for saken

De to boligsameiene Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie er pr i dag ikke representert i styret for Parkens Garasjesameie.

I § 10 i dagens vedtekter for Parkens Garasjesameie står det:

«Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Dersom sameier fra Pileparken Boligsameie og/eller Sameiet Parkhuset stiller til valg, skal det velges minst et styremedlem fra hver av sameiene.

Som styremedlemmer i sameiet kan det bare velges personer som eier parkeringsplass i Parkens Garasjesameie. Styremedlemmene velges for 2 år.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 3 styremedlemmene.»

I de opprinnelige vedtektene fra 2007 stod det at de to boligsameiene skulle oppnevne 2 representanter hver til styret i garasjesameiet:

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)
2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§10 ble endret på årsmøtet i april 2009, og etter 2009 har ikke de to boligsameiene vært representert i garasjesameiets styre.

De to boligsameiene har store eierinteresser i garasjeanlegget som i tillegg til 65 parkeringsplasser inneholder sportsboder (Pileparken Boligsameie har tinglyst bruksrett til 17 sportsboder som ligger i tilknytning til garasjeplassene), sykkelboder og tekniske rom, bl.a. et fordrøyningsmagasin under PP18. De to boligsameiene dekker ihht. eierinteresser/vedtekter til sammen ca. 57% av kostnadene til drift og vedlikehold av fellesanleggene i garasjekjelleren.

Pileparkens andel av driftsutgiftene betales av seksjonseierne i Pileparken/andelseierne i Ballparken via felleskostnadene. 60% av disse boligeierne har ikke parkeringsplass, og deres interesser blir pr i dag ikke ivaretatt gjennom dagens styrerepresentasjon. Dette er uholdbart. Det gjør ikke saken bedre at garasjesameiet etter 2015 har gjort flere endringer i vedtektene slik at garasjesameiets ansvar for boder og tekniske rom gradvis er fjernet.

I *Pilestredet Park Garasjesameie* er det de opprinnelige vedtektene som fortsatt gjelder, og det er styrene i de 11 sameiene/borettslagene som oppnevner styrerepresentanter til garasjestyret. De har dermed full kontroll med driften av dette viktige fellesanlegget slik det opprinnelig var også i vårt sameie.



Forslag til vedtak – endring av vedtektene for Parkens Garasjesameie - §10 Styre

1. §10 i vedtektene for Parkens Garasjesameie foreslås endret slik at styrene i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie blir representert i styret for garasjesameiet, slik det var lagt til grunn i de opprinnelige vedtektene fra 2007.
2. §10 Styre – avsnitt en, to og tre og fire endres til:
Sameiet skal ha et styre på minimum 3 og maksimalt 4 medlemmer.
Pileparken Boligsameie og Sameiet Parkhuset oppnevner 1 representant hver til styret i Parkens Garasjesameie.
Inntil 2 styrerepresentanter velges blant de 65 eierne av garasjeplasser, fortrinnsvis én fra hvert av de to boligsameiene, dvs. én styrerepresentant fra PP18/19, og én fra PP20.
Styremedlemmene velges for 2 år.
Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.
3. Styreleder i Pileparken Boligsameie gis fullmakt til å fremme forslaget til vedtektsendring på årsmøtet i Parkens Garasjesameie.
4. Generalforsamlingen i Ballparken Borettslag oversender saken til årsmøtet i Pileparken Boligsameie for videre behandling og oppfølging.

Vedlegg:

- Opprinnelige vedtekter fra 2007
- Vedtekter sist revidert 2023



15

Parkens Garasjesameie

VEDTEKTER FOR PARKENS GARASJESAMEIE

Pilestredet Park
Gnr 508 bnr 13, Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Parkens Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen på Pilestredet Park, betegnet som gnr 508 bnr 13, beliggende i Oslo kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierene eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 67 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

65 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 14/2100	til sammen	910/2100
1 andel tilhørende PileParken Boligsameie - gnr 208 bnr 921	til sammen	595/2100
1 andel tilhørende Sameiet Parkhuset - gnr 208 nr 927	til sammen	595/2100

Til sammen 2100/2100

§ 3 Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over beliggende innenfor området Pilestredet Park i Oslo kommune til beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. §12.



§ 5

RETTLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte for eiendommen hvor alle andelene angis.

Sameierene kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsette, selges og for øvrig disponeres over sammen med sameieseksjon eller sammen med boret i borettslag i bebyggelsen på Pilestredet Park, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkelparkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon eller boret som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierene har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierene kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller boret i Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn beboere på Pilestredet Park, eller til Parkens Garasjeanlegg.

Seksten av garasjeplassene i Parkens garasjesameie har bodere i bakkant. Disse bodene oppfyller forskriftenes krav til bodareal for de leilighetene som garasjene er kjøpt sammen med. Det er ikke tillatt å omsette de nevnte garasjeplassene dersom det fører til at leiligheter i Pileparken boligsameie blir uten bod. Det er heller ikke tillatt å selge disse parkeringsplassene uten at bodene følger med plassene. Dette fordi garasjeplassene av praktiske årsaker må disponeres av samme seksjonseier som boden som ligger i tilknytning til den.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon/boligandel og flytter fra Pilestredet Park uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier eller andelshaver på Pilestredet Park, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere Sameiet Parkhuset og Pileparken Boligsameie etter følgende retningslinjer;



- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie hhv leie ut parkeringsplass
- Beboere Sameiet Parkhuset og PileParken Boligsameie skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameierers eiendom i garasjeanlegget.

§ 7

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.



§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Omregnet til antall stemmer betyr dette at hver av de 65 garasjeplassene representerer en stemme, og at PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset representerer 42 stemmer hver. Maksimalt antall stemmer er 149.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene, med unntak av § 18 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameierenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende PileParken Boligsameie (jfr over)

2 medlemmer velges av sameier med sameieandel tilhørende Sameiet Parkhuset (jfr over)

Styremedlemmene velges for 2 år. Som styremedlemmer i sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i de respektive styrer for (PileParken Boligsameie og Sameiet Parkhuset) som de skal velges av iht. det ovenstående.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jfr pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken.
2. Dette gjelder utgifter til blant annet:
 - a) eiendomsforsikring, jf § 17,
 - b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
 - d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg m.m.
 - e) vaktmesterrom,
 - f) renhold av fellesarealer
 - g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.
3. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.
4. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Pilestredet Park fra utbygger.



§ 15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18 Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingsprogram utformet av Statsbygg og Oslo kommune er lagt til grunn for planleggingen av Pilestredet Park. Hensikten med programmet er å sikre gode miljøforhold i bygninger og utearealer. Dette medfører bl.a. følgende forpliktelser:

- Det er etablert felles drift (Pilestredet Park Økodrift) av utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i (PPØ) driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner, jmf § 16.
- Sameiet må stille data om ressursbruk (energi, fjernvarme og vann), som registreres gjennom individuelle og felles målere, til disposisjon for utarbeiding av miljøregnskap. Individuelle måleresultater vil bli underlagt vanlige regler for personvern.
- Sameiet, sameierene og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.
- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

§ 19 Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 634 Selskapsnavn: BALLPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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