



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL
Forretningsadresse: v/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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 925 468	11 173 973
Sum inntekter		9 925 468	11 173 973
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		4 144 700	3 836 272
Sum kostnader		4 281 620	3 968 392
Driftsresultat		5 643 848	7 205 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 651	6 033
Sum finansinntekter		4 651	6 033
Annen finanskostnad		1 463 642	1 873 489
Sum finanskostnader		1 463 642	1 873 489
Netto finans		-1 458 991	-1 867 455
Ordinært resultat før skattekostnad		4 184 857	5 338 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 184 857	5 338 126
Årsresultat		4 184 857	5 338 126
Totalresultat		4 184 857	5 338 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 184 857	5 338 126
Sum overføringer og disponeringer		4 184 857	5 338 126



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 542 244	320 544 718
Sum varige driftsmidler		320 542 244	320 544 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 542 244	320 544 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 000	
Andre fordringer		1 465 673	968 854
Sum fordringer		1 468 673	968 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 860	2 262 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 860	2 262 035
Sum omløpsmidler		3 256 533	3 230 889
SUM EIENDELER		323 798 777	323 775 607

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		144 236 246	140 051 389
Sum opptjent egenkapital		144 236 246	140 051 389
Sum egenkapital		144 801 246	140 616 389
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 986 417	100 386 125
Øvrig langsiktig gjeld		81 207 000	81 207 000
Sum annen langsiktig gjeld		178 193 417	181 593 125
Sum langsiktig gjeld		178 193 417	181 593 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 769	8 228
Leverandørgjeld		683 514	203 792
Annen kortsiktig gjeld		111 831	1 354 074
Sum kortsiktig gjeld		804 113	1 566 093
Sum gjeld		178 997 530	183 159 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 798 777	323 775 607



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225512

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL
Forretningsadresse: v/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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 925 468	11 173 973
Sum inntekter		9 925 468	11 173 973
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		4 144 700	3 836 272
Sum kostnader		4 281 620	3 968 392
Driftsresultat		5 643 848	7 205 581
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 651	6 033
Sum finansinntekter		4 651	6 033
Annen finanskostnad		1 463 642	1 873 489
Sum finanskostnader		1 463 642	1 873 489
Netto finans		-1 458 991	-1 867 455
Ordinært resultat før skattekostnad		4 184 857	5 338 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 184 857	5 338 126
Årsresultat		4 184 857	5 338 126
Totalresultat		4 184 857	5 338 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 184 857	5 338 126
Sum overføringer og disponeringer		4 184 857	5 338 126



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		320 542 244	320 544 718
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 542 244	320 544 718
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 000	
Andre fordringer		1 465 673	968 854
Sum fordringer		1 468 673	968 854
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 860	2 262 035
Sum omløpsmidler		3 256 533	3 230 889
SUM EIENDELER		323 798 777	323 775 607
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	144 236 246	140 051 389
Sum opptjent egenkapital	144 236 246	140 051 389
Sum egenkapital	144 801 246	140 616 389
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 986 417	100 386 125
Øvrig langsiktig gjeld	81 207 000	81 207 000
Sum annen langsiktig gjeld	178 193 417	181 593 125
Sum langsiktig gjeld	178 193 417	181 593 125
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 769	8 228
Leverandørgjeld	683 514	203 792
Annen kortsiktig gjeld	111 831	1 354 074
Sum kortsiktig gjeld	804 113	1 566 093
Sum gjeld	178 997 530	183 159 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	323 798 777	323 775 607



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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

Pilestredet Park 11-13 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2022

Selskapsnummer: 5721





Velkommen til årsmøte i Pilestredet Park 11-13 Brl

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 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5721>

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 protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Revidering av husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Linn Kvinge og Rolf Lind velges til protokollvitner.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no 28.2.22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås settes til kr. 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til kr. 160 000.

Sak 5

Revidering av husordensregler

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret legger fram forslag til reviderte ordensregler i borettslaget. Det er ingen materielle endringer fra gjeldende regler, men i stedet en revisjon som tar innover seg endringer som allerede er iverksatt. Det er også foretatt en forsiktig språkvask, da flere små endringer over tid har ført til forskjellig begrepsbruk.

På disse områdene er det foreslått revisjon på bakgrunn av allerede innførte endringer:

- Nytt avfallssystem
- Bruk av Vibbo informasjonskanal i borettslaget
- Ny regler for bruk av takterrassene og varsling på Vibbo

Styrets innstilling

Styrets forslag til reviderte ordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til reviderte ordensregler vedtas.

Vedlegg

2. Ordensregler til årsmøte 2022.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Hoås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Wold Nilsen
- Svein Jacobsen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret innstiller Hans Joachim Larsen og Mona Jacobsen som kandidater til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1 valgkomité:

- Hans Joachim Larsen

Valg av 1 medlem 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2 valgkomité:

- Mona Jacobsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal Christian Carlsen	2021-2023
Styremedlem	Knut Hoås	2020-2022
Styremedlem	Agathe E Hopland Siegel	2021-2023
Varamedlem	Lars Even Johansen	2021-2022
Varamedlem	Anette Wold Nilsen	2021-2022

Valgkomiteen

Mona Jacobsen	2021-2022
Hans Joachim Larsen	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Pilestredet Park 11-13 Brl

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Pilestredet Park 11-13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 11 12 13

Gårds- og bruksnummer:

208 922

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

Pilestredet Park 11-13 Brl 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2021 hatt jevnlige styremøter. I arbeidet har det blitt lagt vekt på god kostnadskontroll og at nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført.

I perioden har det i sameie og borettslag blant annet blitt arbeidet med følgende saker:

- Installering av nytt målersystem for varmtvann/tappevann og oppvarming i bygget.
- Oppussing av oppgang 11a.
- Løpende vedlikehold av ventilasjon og varmeanlegg.
- Løpende vedlikehold av lys, med utskifting til LED-lys utvendig og innvendig i felles områder, samt oppganger.
- Løpende vedlikehold og kontroll av slukkeutstyr og brannvarslingsanlegg.
- Gjennomføring av full rens av ventilasjonsanlegget.
- Skilting av adresser i oppganger med to adresser, for å gjøre det enklere for vareleveranser på døra.
- Innhenting brannsikrhetsvurdering av utvendige søyler i toppetasjen i 12a og 12b, samt ved evt. fjerning av vegg i inngang 11c/12a.
- Fjerning av busker og legging av plen mellom 12a og 12b.
- Installering av nytt vanningsanlegg på takterrassen i 12b.
- Nymontering av inngangsdør i 11a med automatisk døråpner.
- Utbedring av skade etter branntilløp på takterrasse.
- Løpende vedlikehold av heiser og skifte av taklys i disse.
- Gjennomgang og vedlikehold av dører, dørhåndtak og dørpumper.
- Oppussing av gang ut mot garasjeanlegget.
- Utført avvikshåndtering etter manglende branntetting i tekniske rom.
- Avvikshåndtering - utskifting av nødlys etter brannteknisk tilsyn.
- Gjennomgang og klipping/beskjæring av busker på eiendommen.
- Løpende HMS-tilsyn (NOKAS) mtp brannsikrhets i byggets fellesarealer samt oppganger.
- Løpende tilsyn med varmeanlegg og tappevannssystemer.
- Oppfølging av renhold i og utenfor bygget.
- Fjerning av søppel som hensettes av beboere.

Foruten arbeidet styret legger ned, har borettslaget dedikerte ressurspersoner som bidrar med mye arbeid for fellesskapet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 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 8 640 815**.

Dette er i stor grad i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 4 281 620**.

Dette er i stor grad i tråd med budsjett.

Resultat

Årets resultat på **kr 4 184 857** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 284 653 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 2 900 204.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 2 452 420** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader, kr. 274 000, herunder kr. 100 000 til oppussing av oppgang.

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 en relativt stor økning i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr. 65 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park 11-13 Brl.

Lån

Pilestredet Park 11-13 Brl har lån i OBOS- banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilestredet Park 11-13 Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilestredet Park 11-13 Brl.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2021, og av dets resultater 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 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 8LYPE-DOWXG-EYGIH-OZJPZ-YTCAD-7Y6IY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-02-27 06:47:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8LYPE-DQWXG-EYGH-OZJPZ-YTCAD-7Y6IY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

12 av 37 | Årsrapport til styret 2021 | no.20.2.22.pdf



PILESTREDET PARK 11-13 BRL ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 664 796	808 011	1 664 796	2 452 420
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 184 857	5 338 126	2 915 352	2 855 440
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -2 115 055	-1 983 856	-2 152 000	-2 171 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -1 284 653	-2 493 871	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	21 2 474	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-3 614	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	787 624	856 785	763 352	684 440
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 452 420	1 664 796	2 428 148	3 136 860
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 256 533	3 230 889		
Kortsiktig gjeld	-804 113	-1 566 093		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 452 420	1 664 796		



PILESTREDET PARK 11-13 BRL
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 339 559	3 608 398	3 419 052	3 278 052
Innkrevde felleskostnader	2	5 296 856	5 067 704	5 280 948	5 830 948
Andre inntekter	3	4 400	4 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 640 815	8 680 102	8 700 000	9 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 120	-17 000	-22 560
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-10 808	-12 473	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-136 773	-132 985	-137 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-8 756	-7 929	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-280 229	-578 752	-302 148	-424 000
Forsikringer		-59 862	-74 685	-70 000	-65 000
Kommunale avgifter	9	-105 006	-89 927	-100 000	-110 000
Kostnader sameie	21	-2 836 211	-2 409 305	-2 762 500	-2 762 500
Energi/fyring	10	-384 342	-211 751	-400 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 592	-300 382	-308 500	-309 000
Andre driftskostnader	11	-23 122	-18 083	-21 500	-27 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 281 620	-3 968 392	-4 272 648	-4 908 560
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 359 195	4 711 710	4 427 352	4 200 440
Innbetalt andel fellesgjeld		1 284 653	2 493 871	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 643 848	7 205 581	4 427 352	4 200 440
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 651	6 033	0	0
Finanskostnader	13	-1 463 642	-1 873 489	-1 512 000	-1 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 458 991	-1 867 455	-1 512 000	-1 345 000
ÅRSRESULTAT		4 184 857	5 338 126	2 915 352	2 855 440
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 184 857	5 338 126		



PILESTREDET PARK 11-13 BRL
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	74 744	77 218
SUM ANLEGGSMIDLER		320 542 244	320 544 718
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 541	1 218
Kundefordringer		3 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		42 120	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 196 011	967 636
Energiavregning	19	221 001	0
Driftskonto OBOS-banken		1 786 888	2 261 066
Sparekonto OBOS-banken		972	970
SUM OMLØPSMIDLER		3 256 533	3 230 889
SUM EIENDELER		323 798 777	323 775 607
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	144 236 246	140 051 389
SUM EGENKAPITAL		144 801 246	140 616 389
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	96 986 417	100 386 125
Borettsinnskudd	18	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		178 193 417	181 593 125



9

Pilestredet Park 11-13 Brl

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		111 831	66 531
Leverandørgjeld		683 514	203 792
Påløpte renter		8 769	8 228
Energiavregning	19	0	1 287 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		804 113	1 566 093

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	20	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	21	2 064 373	1 451 636

Oslo, 24.2.2022
Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen /s/

Knut Hoås /s/

Agathe E Hopland Siegel /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 skattetrekkskonto 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	4 734 312
Bredbånd	296 964
Drift målere Techem	128 820
Eiendomsskatt	104 960
Bød	31 800
Kapitalkostnader på IN-lån	3 340 260
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-701
Overført til kapitalkostnader	-3 339 559
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 296 856

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale/Lagerleie	3 000
Nøkler	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	4 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 614, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 756
SUM KONSULENTHONORAR	-8 756

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 684
Drift/vedlikehold elektro	-116 253
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 608
Drift/vedlikehold brannsikring	-874
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-280 229

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-105 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-105 006

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-363 282
Andre fyringskostnader	-21 060
SUM ENERGI / FYRING	-384 342

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-513
Andre fremmede tjenester	-14 678
Trykksaker	-654
Andre kostnader tillitsvalgte	-614
Andre kontorkostnader	-401
Porto	-1 967
Bank- og kortgebyr	-4 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 122

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 434
Renter v/avregning Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie	2 215
SUM FINANSINNTEKTER	4 651

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 414 192
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 450
SUM FINANSKOSTNADER	-1 463 642

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
SUM BYGNINGER	282 011 500

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.208/bnr.922

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	7 826
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	1 188 185
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 196 011

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 984 240
Egenkapital fra IN tidligere år	138 256 216
Egenkapital fra IN 2021	1 284 653
Reduksjon EK fra IN	-8 288 863
SUM ANNEN EGENKAPITAL	144 236 246

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,65 %. Løpetiden er 50 år til 2058

Opprinnelig 2008	-239 260 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 998 076
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 925 367
Nedbetalt tidligere, IN	138 256 216
Nedbetalt i år, IN	1 284 653
Restgjeld til banken pr. 31.12	-93 796 188

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	620 083
Nedbetalt i år	189 688
	-3 190 229
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-96 986 417

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-81 207 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-81 207 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 688 565
SUM INNETEKTER	-1 688 565

KOSTNADER

Techem, serviceavgift	73 752
Fjernvarmekostnad 12 md.	1 622 911
Strømkostnad 3 md.	212 903
SUM KOSTNADER	1 909 566

SUM ENERGIAVREGNING	221 001
----------------------------	----------------

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	96 986 417
Beregnete IN-forpliktelser	131 252 006
TOTALT	309 445 423

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
TOTALT	320 467 500

NOTE: 21**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13

og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13

og utgjør kr 2 064 373 fra årsregnskap 2021.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 74 744 fra årsregnskap 2021.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13

er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinnt./-kostnader".



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes på følgende epost: pp11-13@hotmail.no Se Pilestredet Park 11-13 Brls hjemmeside på <http://www.pp11-13.no/> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614247. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.



PILESTREDET PARK 11-13 BORETTSLAG

ORDENSREGLER

§1 Formål

Ordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av andelene i borettslaget trivsel, og skal bidra til å skape et godt bomiljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

§2 Generelt

Ordensreglene er hjemlet i borettslagets vedtekter, og beboerne og brukerne av andelene plikter å følge bestemmelsene. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/borettslaget. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre brukere, svarer andelseier som om overtredelsen var hans/hennes egen.

§3 Ro

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 23-09 fredag kveld til søndag morgen. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal styret og alle naboer som kan bli berørt varsles minst 3 dager på forhånd. Dette gjøres som oppslag på Vibbo. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt, spesielt ute på balkongene, takterrassene, og om sommeren når vinduer og balkongdører står åpne. Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt innenfor de klokkeslett det skal være ro i borettslaget.

Det er ikke tillatt å utføre arbeid som støyer etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager.

Arbeid som støyer tillates ikke på søndager, helligdager og høytidsdager. Oppussingsarbeider som medfører støy skal varsles til styret i rimelig tid i forkant av arbeidene.

§4 Fellesarealer

Takterrasser, korridorer, trappeoppganger og uteområder er fellesarealer. De skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Dette gjelder eksempelvis sko, sykler, søppelposer osv. Barnevogner som av praktiske grunner plasseres i fellesarealene må settes i gangen utenfor egen leilighet på en slik måte at de ikke hindrer rømningsveier eller fri ferdsel ellers. Dette gjelder kun barnevogner. Overtredelser kan medføre at andelseier blir belastet faktiske kostnader for opprydding/bortkjøring eller lignende.

§5 Inngangsdørene

Inngangsdørene til bygget skal alltid holdes låst. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når en selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel. Vi har mange inngangsdører og underetasjer med ganger som forbinder flere av oppgangene, og bygget er derfor spesielt utsatt. I forbindelse med flytting eller lignende må dørene aldri stå åpne uten kontinuerlig tilsyn.



§6 Bodrommene

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander utenfor egen bod i bodrommet. Sjøppel skal ikke settes igjen her, og rommet skal heller ikke brukes til oppbevaring av for eksempel sykler eller barnevogner. Gjensatte gjenstander kan fjernes og kastes for andelseiers regning uten forvarsel. Alle brukere av bodrommene må rydde og tørke opp selvfor skyltdt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

§7 Sjøppel

Sjøppel skal kildesorteres i henhold til kommunalt regelverk. Andelseier plikter å gjøre dette kjent for husstanden/leietakere/brukere. Sjøppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Borettslagets sjøppelkasser skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall. Alt annet avfall må hver enkelt beboer selv levere til et av kommunens gjenvinningsstasjoner. Brudd på disse bestemmelsene kan medføre at andelseier belastes kostnadene for opprydding, bortkjøring og evt. tilleggsavgifter.

§8 Takterrassene

Ved bruk av takterrassene er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslagets utemøbler/beplantning/utstyr i orden og på rett plass. §3 gjelder også for takterrassene, og bruker må være særlig varsom i forhold til støy på grunn av akustikken i området. Kjøkken og toalett må rengjøres av hver enkelt bruker da disse ikke er inkludert i ordinær fellesvask. Røyking og bruk av ild er forbudt. Elektrisk grill er tillatt. Takterrassene forlates rene og ryddige – alt som bringes opp på terrassene må tas med tilbake.

Terrassene er tilgjengelig for alle beboerne. Det betyr at flere beboere vil kunne benytte dem samtidig. Da er det viktig å opptre hensynsfullt slik at ingen fortenger andre. (Se forøvrig §§3 og 4.)

Sammenkomster med flere enn 5 gjester varsles med 3 dagers forvarsel på Vibbo. Her skal det framgå hvilken av takterrassene (enten 11a/12a eller 12b) og hvilket bord en ønsker å bruke.

Kl. 23.00 stenges takterrassene og må da forlates .

§9 Fasade

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger og lignende, samt all boring i fasade/rekkverk. Styret må også forhåndsgodkjenne tildekking av rekkverk på balkong for å hindre innsyn. Det vil ikke bli gitt tillatelse til å montere parabolantenne. Det er ikke tillatt å lufte tøy eller lignende ut av vinduene.

§10 Balkonger

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkongene. En grill av tillatt type som likevel genererer mye røyk, for eksempel på grunn av dårlig renhold, er likevel ikke tillatt. Det er ikke tillatt å bruke noen form for kullgrill, inkludert engangsgrill. Terrasser og balkonger skal ikke brukes som ekstra bodrom. Oppbevaring av gass skal skje på betryggende måte og i henhold til gjeldende forskrifter. Beboere plikter å unngå at gjenstander faller utenfor eller blir kastet fra egen balkong. Sigarettneiper medfører brannfare og forsøpling, og litt tyngre gjenstander kan medføre fare for liv og helse til de som måtte befinne seg i området under balkongen.

§11 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/andelseiere.

Dyreholdet må være tillatt etter norsk lov.

Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

**§12 Postkasser og inngangsparti**

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Standard postkasseskilt bestilles på www.servicegruppen.no.

§13 Forespørsler, forslag eller klager

Alle henvendelser til styret skal gjøres via Vibbo eller per e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§14 Vibbo

Borettslaget benytter Vibbo til all informasjon til andelseierne. Det er andelseiers ansvar å sørge for at man er riktig registrert og holder seg oppdatert på Vibbo.

§15 Overtredelse av ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, og kan få konsekvenser for bo-/eierforhold.



Valgkomiteen i Pilestredet Park 11-13 brl. innstiller på følgende personer til styret 2022:

Som styremedlem:

Knut Hoås
PP 12 B

Som varamedlemmer:

Anette Wold Nilsen
PP 12 B

Svein Jacobsen
PP 11 A

Oslo 16.2.2022

Hans Joachim Larsen
Mona Jacobsen



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 28.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.22

Selskapsnummer: 5721 **Selskapsnavn:** Pilestredet Park 11-13 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Linn Kvinge og Rolf Lind velges til protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til kr. 160 000.

- For
 Mot

Sak 5 Revidering av husordensregler

Styrets forslag til reviderte ordensregler vedtas.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Knut Hoås

Varamedlem (2 skal velges)

- Anette Wold Nilsen
 Svein Jacobsen

Sak 7 Valg av valgkomité

Medlem 1 valgkomité (1 skal velges)

- Hans Joachim Larsen

Medlem 2 Valgkomité (1 skal velges)

- Mona Jacobsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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