



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 752 919  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILEHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Grethe Gustavsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 23.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 645 164	1 586 049
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 645 164</b>	<b>1 586 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		88 640	91 280
Annen driftskostnad		1 192 785	1 157 790
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 281 425</b>	<b>1 249 070</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>363 739</b>	<b>336 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 686	9 699
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 686</b>	<b>9 699</b>
Annen finanskostnad		20 738	21 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>20 738</b>	<b>21 841</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 053</b>	<b>-12 142</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		354 686	324 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		131 890	143 249
Sum varige driftsmidler		131 890	143 249
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		131 890	143 249
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 414	144 897
Sum fordringer		55 414	144 897
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 555	895 325
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 247 555	895 325
Sum omløpsmidler		1 302 969	1 040 222
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 183 471</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		844 397	489 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>844 397</b>	<b>489 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>844 397</b>	<b>489 711</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		470 061	486 930
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>470 061</b>	<b>486 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>470 061</b>	<b>486 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99	132
Leverandørgjeld		50 025	183 477
Annen kortsiktig gjeld		70 278	23 221
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>120 401</b>	<b>206 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>590 462</b>	<b>693 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 183 471</b>



## Årsmøte 2021

Pilehaven Boligsameiet

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 7. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Pilehaven Boligsameiet. Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5521>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pilehaven Boligsameiet**

Marianne Sponheim

Lisbet Rotheim Den Ouden

Jon Eric Petterøe

Martin Skancke



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Marianne Sponheim og Martin Skancke er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. 5521 innkalling.pdf



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Pilehaven Boligsameiet

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Til seksjonseiere i Pilehaven Boligsameiet

### Velkommen til årsmøte

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av sameiet i det kommende året.

### Digital gjennomføring av årsmøtet i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil det ordinære årsmøtet i sameiet bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Møtet åpner 30. mars kl. 9 og stenger 7. april kl. 9. På møtedagen vil du motta SMS med link til møtet. Du vil ha mulighet til å gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og stemme på sakene i løpet av denne tiden.

### Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Seksjonseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 30.03.2020 gå inn på møtet via nettsiden [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Følg anvisningene i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å stemme i årsmøtet.
- Det er kun én stemme per leilighet



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Pilehaven Boligsameiet  
avholdes 30. mars 2021 på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

- 1. Godkjenning av møteinnkallingen**
- 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne**  
Som protokollvitne foreslås Marianne Sponheim  
Som protokollvitne foreslås Martin Skancke
- 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020**  
Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2020 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen
- 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021**  
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 80 000 i samsvar med budsjettet for 2020

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

Som styreleder for 2 år foreslås Marianne Sponheim  
Som styremedlem for 1 år foreslås Martin Skancke  
Som styremedlem for 1 år foreslås Jon Eric Petterøe  
Som styremedlem for 2 år foreslås Lisbet Den Ouden  
Som varamedlem for 2 år foreslås Sara Kalstad  
Som varamedlem for 2 år foreslås Olav Landsverk  
Som valgkomite for 1 år foreslås Nils Sponheim og Janne Kristiansen

Oslo, 15.02.2021  
Styret i Pilehaven Boligsameiet

Marianne Sponheim/s/

Lisbet Rotheim Den Ouden/s/  
Martin Skancke/s/

Jon Eric Petterøe/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Sponheim	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Lisbet Rotheim Den Ouden	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Jon Eric Petterøe	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Martin Skancke	Pilestredet Park 27
Varamedlem	Ole Erik Bjørge	Pilestredet Park 27
Varamedlem	Sara Kalstad	Pilestredet Park 27

### Valgkomiteen

Janne Kristiansen	Pilestredet Park 27
Nils Sponheim	Pilestredet Park 27

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Pilehaven Boligsameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.

Pilehaven Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986752919, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 27

Gårds- og bruksnummer :  
208 933

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pilehaven Boligsameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid 2020/21

Året har vært preget av pandemi/covid-19 restriksjoner, også i forbindelse med styrearbeid. Styret har derfor avholdt det meste av møtevirksomheten via microsoft teams, men noen få fysiske unntak. Styret avholder møte stort sett en gang/mnd.

Etter pålegg fra Oslo kommune, har styret organisert skifte av heisens bærekabel da den gamle hadde små trådbrudd. Arbeidet ble utført av vår heisservice-leverandør Orona. Orona har hatt ett oppfølgingsbesøk i forbindelse med dette, og heisen skal nå være oppgradert i hht kommunens krav i forkant av ny inspeksjon sommer-21.

Alle lamper i trappegangen ble høst-20 skiftet ut med nye LED-lamper. Noen av de gamle lampene var i så dårlig forfatning at det stadig måtte skiftes lyspærer. Etersom de gamle lampene ble installert i forbindelse med at bygget stod ferdigstilt i 2004, og det derfor ikke er mulig å oppdrive tilsvarende lamper lenger, vedtok styret at alle 8 lamper ble skiftet ut til nye LED-lamper. Arbeidet ble utført av Christiania byggprosjekt AS.

Den gamle TV-og internettavtalen med GET/Telia gikk ut i jan-21. Styret vedtok i den forbindelse å inngå avtale med Homenet da disse kunne levere det raskeste og kraftigste internettet. Styret vedtok samtidig å ikke inngå TV-avtale med de aktuelle leverandørene (RiksTV og Viaplay) gjennom Homenet, men heller legge til rette for at hver enkelt seksjonseier selv bestemmer om de ønsker ulike TV-pakker.

Alle spørsmål i forbindelse med selve styre-prosessen kan rettes til styremedlem Jon Eric Petterøe. Tekniske spørsmål og spørsmål i forbindelse med tjenester kan rettes til leverandør Homenet.

Styret har også jobbet med å finne et nytt og bedre porttelefon-system. Vårt nåværende system ble installert i forbindelse med at bygget stod ferdigstilt i 2004. De siste årene har styret hatt stadig flere utgifter i forbindelse med reparasjon av dette.

Etter vurdering av systemer fra tre ulike tilbydere, har styret inngått avtale med Defigo som leverer digital porttelefoni med nøkkelfri adgangskontroll. I tillegg er automatiske døråpnere fra Hemer lås og dørtelefoni AS bestilt.

Dette skulle etter planen blitt installert i feb-21, men pga globale leveranseproblemer grunnet den pågående pandemien er installering utsatt til april/mai -21. Mer informasjon vil komme i forbindelse med installasjonen.

### Fremtidige prosjekter:

Styret vil ferdigstille arbeidet med nytt porttelefon-system. Vi håper dette vil komme på plass ila. våren-21.

Styret vil også gjennomgå gjeldende vedtekter og husordensregler for boligsameiet, da disse har stått urørt i 17 år. Det er nødvendig å utarbeidet nye vedtekter mht. den nye eierseksjonsloven.

I tillegg samarbeider styret tett med PPU (Pilestredet park Utomhus) når det gjelder alle felles uteområder på B-feltet (gartnertjenester etc), samt om det er større vedlikeholdsarbeid som må utføres på boligmasse der vi i fellesskap kan forhandle frem gode løsninger.

PPU jobber for tiden med å koordinere arbeidet med å tette lekkasjeutfordringer på takutspring over terrassene i de øverste etg. i fem av seks blokker på B feltet, inkludert vår



blokk. Den foreløpige konklusjonen fra blikkenslagerne som har vært involvert, er at takbelegget på takutspringene ikke er forskriftsmessig lagt, og det anbefales at det legges nytt belegg for å sikre at takutspringene forblir tett over tid. Dette er en pågående sak vi håper på å få løst snart.

Til slutt vil styret oppfordre alle seksjoneiere om å melde seg inn i vår facebookgruppe; Pilestredet park 27, samt å sørge for at styret til enhver tid har oppdatert kontaktinformasjon til alle seksjonseiere og beboere, da dette står beskrevet i vedtektene våre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 645 164.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 281 425.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 354 686 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 182 568.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilehaven Boligsameiet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pilehaven Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilehaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SGEA2-7VME8-SPSN3-XDP2Z-8ECY5-HMEYM



# 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: 188.95.xxx.xxx

2021-02-26 13:06:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: SGEA2-7VME8-SPSN3-XDPZ-8ECY5-HMEYM

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).

### 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>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 645 164	1 566 924	1 866 000	1 866 000
Andre inntekter		0	19 125	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 645 164</b>	<b>1 586 049</b>	<b>1 866 000</b>	<b>1 866 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 640	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 359	-9 105	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-84 085	-81 718	-84 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-5 842	-10 202	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-215 421	-179 062	-270 000	-310 000
Forsikringer		-68 090	-60 537	-65 000	-76 000
Kommunale avgifter	8	-236 248	-217 469	-236 240	-260 881
Kostnader sameie	16	-205 578	-164 113	-173 413	-196 736
Energi/fyring	9	-55 682	-118 689	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 123	-213 222	-120 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-96 357	-103 672	-128 000	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 281 425</b>	<b>-1 249 070</b>	<b>-1 295 153</b>	<b>-1 469 117</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>363 739</b>	<b>336 979</b>	<b>570 847</b>	<b>396 883</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 686	9 699	2 500	2 500
Finanskostnader	12	-20 738	-21 841	-24 000	-18 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 053</b>	<b>-12 142</b>	<b>-21 500</b>	<b>-15 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>354 686</b>	<b>324 837</b>	<b>549 347</b>	<b>381 383</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 686	324 837		



### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	131 890	143 249
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>131 890</b>	<b>143 249</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		211	7 270
Forskuddsbetalte kostnader		55 203	122 371
Energiavregning		0	15 257
Driftskonto OBOS-banken		831 298	481 062
Sparekonto OBOS-banken		416 257	414 262
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 302 969</b>	<b>1 040 222</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 183 471</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		844 397	489 711
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>844 397</b>	<b>489 711</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	470 061	486 930
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>470 061</b>	<b>486 930</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 282	18 721
Leverandørgjeld		50 025	183 477
Påløpte renter		99	132
Energiavregning	14	32 092	0
Annen kortsiktig gjeld	15	21 904	4 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>120 401</b>	<b>206 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 183 471</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	699 242	840 432

Oslo, 15.02.2021



Styret i Pilehaven Boligsameie

Marianne Sponheim/s/

Lisbet Rotheim Den Ouden/s/

Jon Eric Petterøe/s/

Martin Skancke/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 440 036
TV/bredbånd	205 128
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 645 164</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 640



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-8 640**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 400, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 359.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-5 842**

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-5 842****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger **-14 220**

Drift/vedlikehold elektro **-43 183**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-4 548**

Drift/vedlikehold heisanlegg **-136 304**

Drift/vedlikehold brannsikring **-7 166**

Egenandel forsikring **-10 000**

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-215 421****NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift **-164 215**

Renovasjonsavgift **-72 034**

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-236 248****NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi **-36 618**

Andre fyringskostnader **-19 065**

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-55 682****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester **-31 394**

Renhold ved firmaer **-58 043**

Trykksaker **-491**



Andre kostnader tillitsvalgte	-1 400
Andre kontorkostnader	-339
Porto	-1 628
Bank- og kortgebyr	-3 062
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 357</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 995
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	370
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 967
Andre renteinntekter	1 109
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 686</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 677
Andre rentekostnader	-61
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-20 738</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	13 070
Nedbetalt i år	16 869
	-470 061
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-470 061</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Innkrevning 3.kv.	-31 637
Innkrevning 4.kv.	-455
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-32 092</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-32 092****Avregninger fra og med 01.07. - 31.12.20 er uoppgjort men vil bli avregnet i 2021**

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 kostnaden avregnes etter hvert enkelts forbruk, blir de bokført balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt strøm 4.kv. s.nr. 5629	-2 000
Avsatt strøm 4.kv. s.nr. 5655	-4 000
Avsatt styrehonorar	-14 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av styrehonor	-1 974
Gebyrer	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 904</b>

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37 300 / 611 500 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park garasjeanlegg og utgjør kr 500.077.

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

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i garasjeanlegget er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1 / 7 del av Pilestredet Park Utomhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Utomhus og utgjør kr 0.

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

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i utomhusanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3 195 / 276 328 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 199.165,-.

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

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **ORIENTERING OM SAMEIETS DRIFT.**

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygård.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Clean House om renhold av Sameiets fellesarealer.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85453841. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS**

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

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

### **Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).



## Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

De 6 boligselskapene på B-feltet i Pilestredet Park har til sammen 2 strømmålere som måler felles strøm i selskapets fellesareal. Strømløseleverandøren LOS leverer strøm til disse målerne. Fordelingene av kostnader skjer etter brøk som er basert på boligselskapenes areal.

## Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Maling av fasade, trepanel på fasade, stålbejelker, rekkeverk, vask av murfelt osv.	
	Bytte av takbelysning i fellesområdene	
2015	Bytte av postkasser, rehabilitert ganger, nye dørskilt.	
2014	Lakkerte treverk, verandaer	
2013	Installert varmemålere	Entreprenør: Inergi
2010	Montert nytt låssystem	
2008	Maling av bygningen utvendig	



## Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Pilehaven Boligsameiet

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

Se innkallingen side 2 og 3

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 2. Valg av minst en seksjonseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 – 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

#### Sak 5. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres i postkassen til styreleder Marianne Sponheim innen 7. april.



## HUSORDENSREGLER for PILEHAVEN BOLIGSAMEIE



Adresse: Pilestredet Park 27, 0176 OSLO  
fastsatt ved sameiermøte 29. april 2015

### § 1 Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø..

### § 2 Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

### § 3 Ro

Leiligheten må ikke brukes slik at de sjenerer andre (ref § 4 i vedtektene). Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 - 07. Skal man holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene.

### § 4 Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Ved bruk av takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Det er ikke tillatt å lagre private møbler eller andre ting på takterrassen. Grillen skal rengjøres etter bruk. Eventuelle skader på møbler og grill rapporteres til styret. §3 gjelder også for ro på takterrassen. Synlig berusede personer skal ikke oppholde seg på takterrassen. Man må ta hensyn til at støy fra takterrassen kan være sjenerende for andre boliger i nærheten.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende.

### § 5 Balkonger/terrasser

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill.

### § 6 Dyrehold

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

### § 7 Tilgang til leiligheten

Dersom varslet vedlikehold/utbedring/branninspeksjon etc. i regi av sameie eller offentlig instans krever tilgang til leiligheten, plikter seksjonseier å påse at nødvendig tilgang blir gitt. Kostnader som følge av at slik tilgang ikke blir gitt skal bæres av den enkelte seksjonseier.



## HUSORDENSREGLER for PILEHAVEN BOLIGSAMEIE



### § 8 Navneskilt

Navn på samtlige medlemmer av husstanden/leietakere/seksjonsbrukere skal fremgå av dørskilt, postkasse og felles ringetablå. Kostnadene ved utskiftning av navneskilt dekkes av den enkelte seksjonseier.

### § 9 Boligperm

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

### § 10 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

### § 11 Styrets kommunikasjonsform

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform til seksjonseierne. Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

### § 12 Overtredelse av husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.



VEDTEKTER  
for  
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

Adresse: Pilestredet Park 27, 0176 OSLO

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av  
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

§ 1

**Eiendommen -formål**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 208 bnr 933, Pilestredet Park 27 i Oslo, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

**Organisering av sameiet**

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, private takterrasser samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3

**Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers navn.

I forbindelse med utleie skal sameier sørge for at leietaker er gjort kjent med håndboken, vedtekter og husordensregler. Dette skal bekreftes i en egen melding til styret hvor også navn på leietaker og leieforholdets varighet framgår. Meldingen skal undertegnes av seksjonseier og leietaker

§ 4

**Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.



## VEDTEKTER for PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Sameierne har rett til å kjøpe, samt forkjøpsrett, til et nærmere fastsatt antall parkeringsplasser på gnr. 508 bnr. 8. De nærmere regler for kjøpsrett og forkjøpsrett er regulert i vedtektene for parkeringsanlegget. Hvor flere sameiere ønsker å kjøpe parkeringsplass omfattet av dette punkt, skal det gjelde et ansiennitetsprinsipp knyttet til eierskap i boligsameiet. Sameiet kan fastsette nærmere retningslinjer for utøvelse av forkjøpsrett.

### § 5

#### Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### § 6

#### Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

### § 7

#### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til fellesareal som sameiet disponerer/eier i parkeringsanlegg og utomhus i Pilestredet Park.



## § 8

### Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold eller uaktsomhet vil egenandelen belastes seksjonseier. Ved andre årsaker deles egenandelen 50/50 mellom sameiet og seksjonseier. I unntakstilfeller kan seksjonseier søke styret om at sameiet dekke hele egendelen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

## § 9

### Miljøoppfølgingsprogram

Miljøoppfølgingprogram 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 skal etableres driftssentral (Pilestredet Park Økodrift) for drift av felles utearealer etter byøkologiske prinsipper samt ivaretagelse av felles driftsoppgaver som boligselskapene/sameiene skal delta i. Sameiet plikter å delta i driftssentralen, og denne forpliktelse skal tinglyses på samtlige seksjoner.
- 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, sameierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og Driftssentralen. 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.

## § 10

### Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.



## § 11

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem. Første gang det velges styre skal styreleder samt 2 styremedlemmer velges for 2 år mens øvrig styremedlem og vara velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet.

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.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

## § 12

### Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.



---

VEDTEKTER for PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

---

## § 13

### Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## §14

### Mindretallsvern

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

## § 15

### Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav, med unntak av § 9 som ikke kan endres uten samtykke fra Pilestredet Park Økodrift og § 4, 3. 1 som ikke kan endres før området er ferdigstilt.

## § 16

### Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte sameier å sørge for at erverver(ne) får overlevert denne håndbok.

Oslo, 20.11.2003

Endret på årsmøtet 29.04.2015 og 25.04.2016



Send formularet ferdig utfylt til:

Hafslund Strøm AS, Kundesenteret  
0247 OSLO

**Viktig:**

Pilehaven Boligsameie har fellesmåling. Beboere skal ikke velge leverandør av fjernvarme og varmtvann på egen hånd fordi denne leveransen inngår i en sentral avtale.

Melding om inn- og utflytting skal kun sendes til Hafslund Strøm . Ved behov for informasjon, ring 815 44 660, eller [www.hafslund.no](http://www.hafslund.no)

**For meg som skal FLYTTE INN:** (bestilling av fjernvarme og varmtvann)

Etternavn / Firma			Fornavn			Fødseldato/ Foretaksnr.		
Anleggsadresse			Oppg.: __ Etasje: __	Leil. _____ Tlf. _____	Postnummer / sted			
Regningsadresse (hvis annen enn anleggsadresse)						Postnummer / sted		
Målernummer			Målerstand			Avlest		Bestiller fra dato:
Fjernvarme	Varmtvann	Strøm	Fjernvarme	Varmtvann	Strøm			
Overtar etter								
Dato og signatur					Underskrift bekrefte (BLOKKBOKSTAV)			

**For meg som skal FLYTTE UT:**

Etternavn / Firma			Fornavn			Fødseldato / Foretaksnr.		
Anleggsadresse jeg flytter fra:			Oppg.: __ Etasje: __	Leil. _____ Tlf. _____	Postnummer / sted			
Adresse for slutfaktura / Ny bolig- / Anleggsadresse (stryk det som ikke passer)						Postnummer / sted		
Målernumre, gamle			Målersta			Avlest		Avbestiller fra dato:
Fjernvarme	Varmtvann	Strøm						
Nye (dersom tilgjengelig):								Bestiller (hvis mulig) fra dato:
<input type="checkbox"/> Ja, jeg bestiller strøm fra Hafslund Strøm til min nye boligadresse.								
<input type="checkbox"/> Ja, jeg ønsker at Hafslund Strøm skal sende strømtilbud for min nye boligadresse.								
Dato og signatur					Underskrift bekrefte (BLOKKBOKSTAV)			



**AVLESNING GASSMÅLER** (Ved eierskifter)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

Målerstand: \_\_\_\_\_

Avlesningsdato: \_\_\_\_\_

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Ny adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr/sted: \_\_\_\_\_

Postnr/sted: \_\_\_\_\_

Kontonr: \_\_\_\_\_

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

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

Dato: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Skjemaet returneres:  
5521 Pilehaven Boligsameie v/  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Postboks 6668 St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Avregning gjøres én gang årlig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Marianne Sponheim**

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

**Jon Eric Petterøe**

**Martin Skancke**

**Valg av 1 Styremedlem"** Velges for 2 år

**Lisbet Den Ouden**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 2 år

**Sara Kalstad**

**Olav Landsverk**

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

**Janne Kristiansen**

**Nils Sponheim**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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