

## **Til andelseierne i Pilestredet Park 11-13 Brl**

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Pilestredet Park 11-13 Brl avholdes  
06 mai 2014 kl. 17.00 i OBOS Møtelokaler, Hammersborg torg 1.

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Generalforsamlingens godkjenning av salg av 1 balkong i 13F
- B) Montering av overvåkningsanlegg i Pilestredet Park 11-13

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 11.04.2014  
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Martin Prytz	Pilestredet Park 11 A
Styremedlem	Birgit Enger	Pilestredet Park 12A
Styremedlem	Knut Hoås	Pilestredet Park 12 B
Varamedlem	Hans J. Larsen	Pilestredet Park 11 C
Varamedlem	Rolf Lind	Pilestredet Park 11 C

### Valgkomiteen

Thor-Egil Solhaug Pilestredet Park 12 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, og ligger i bydel 4 St.Hanshaugen i Oslo kommune.

Adresse:

Pilestredet Park 11 12 13

Gårds- og bruksnummer :

208 922

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne boret til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret møtes jevnlig i formelle styremøter og jobber aktivt for å skape et best mulig miljø for beboerne i Pilestredet Park 11-13. Styret har arbeidet med en rekke saker i 2013 og nedenfor følger en oppsummering av utvalgte saker. Sakene reflekterer også de saker som styret har vært engasjert i gjennom sin representasjon i styret i Eierseksjonssameiet Pilestredet Park 11-13:

- I begynnelsen av året hadde styret en siste gjennomgang av utestående reklamasjoner med bistand i fra OBOS Prosjekt AS. Ifm gjennomgangen, ble det overlevert en rekke saker til byggherre for videre oppfølging. Siden en del av sakene ikke har blitt reklamert på ved overtakelsen i 2008, er dessverre en del forholdene foreldet. Imidlertid hadde styret meldt i fra om problemer vedrørende heis i 12B og det ble gjennomført en befaring med leverandør og sameiets service-partner på heisene (Euroheis). Forholdet har blitt utbedret og er under observasjon. Det som fortsatt gjenstår som åpne punkter er å få utstedt en ferdigattest for bygget og at det overleveres samsvarserklæring på de tekniske anleggene.
- Etter at generalforsamlingen gav sin tilslutning til å selge balkonger i 2012, ble salg gjennomført våren 2013. Salget innbrakte 540 000 kroner. Balkongen ble solgt til markedspris i tråd med beslutningen fra generalforsamlingen. En del av pengene som kom inn fra salget har i 2013 bl.a. blitt benyttet til oppgradering av den store takterrassen og nytt porttelefonanlegg.
- På bakgrunn av en undersøkelse gjennomført blant beboerne i 2012, ble det besluttet å signere en avtale med ny tv- og internett leverandør og skifte ut porttelefonanlegget. Get ble valgt som ny leverandør av tv- og internettjenester og Automatikk-Service ble valgt som leverandør av Siedle porttelefonanlegg. Styrets vurderinger er at begge endringer har fungert bra og registrerer færre klager på dette i 2013, sammenlignet med tidligere år.
- Mye av styrets arbeid er knyttet til oppfølging av de tekniske anlegg, herunder; heiser, ventilasjon og varmesentral. Som et resultat av dette arbeidet ble det besluttet å erstatte det opprinnelige ekspansjonskar med en automatisert løsning for påfylling og et større ekspansjonskar. Den tidligere løsningen var underdimensjonert og som medførte unødvendig mye påfylling på anlegget som igjen øker mengden av oksygen og problemer med korrosjon. Etter montering har anlegget fungert som forventet og de driftsproblemer som er erfart tidligere har ikke gjort seg gjeldende igjen. Det er i 2013 også oppdaget feil på internt styringsanlegg for fjernvarme og forholdet er under oppfølging i 2014. Det er særlig vekslings mellom de ulike pumpene (for avlastning) som ikke har fungert. Utover dette er det også gjennomført en rekke befaringer med Hafslund Varme som har resultert i at styringsenheter er byttet ut og at anlegget nå kan fjernstyres fra Hafslund Varme. Dette innebærer en mer optimal drift og besparelser for beboerne gjennom lavere kostnader for varme. Det har også som tidligere år vært en del

arbeid med heisene, men dette har nå stabilisert seg og kostnaden har kommet ned på et akseptabelt nivå.

- I likhet med tidligere år har det også vært en serie med innbruddsforsøk i 2013. Det mest alvorlige tilfelle her er en rekke ID tyverier som har rammet sameiere og beboere. Innbruddstilfellene har påført sameiet ikke ubetydelig med kostnader ifm reparasjon av skader på dører og bygg. Ved en av episodene ble en av radiatorene skadet og påførte oppgangen i 13F betydelige skader. Saken ble meldt til politiet og til forsikringssselskapet og oppgangen ble pusset opp/rehabiliteret i begynnelsen av 2014. Det jobbes løpende med innbruddsikring i bygget og styret vurderer en løsning med videoovervåkning for ytterligere å begrense skader ved innbrudd. Det er særlig fellesareal som har vært utsatt ved de tilfeller som har vært konstatert i 2013. I 2013 ble alle låser erstattet med elektroniske lås og alle låser ble plombert for å unngå at låsene kan settes ut av drit. I tillegg er det montert en rekke beslag i syrefast stål som er det beste tiltaket for å unngå at innbruddstyver klarer å komme seg inn.
- Arbeider på grøntanlegg er i hovedsak avsluttet og en er nå inne i en mer driftsfase og borettslaget har via sameiet har avtale med Hageform AS for stell og plenklipping. En del kostnader utover forventet påløp i 2013 som en følge av en hard vinter i 2012/2013 som resulterte i at flere planter/busker døde. Videre, ble det gjennomført en betydelig oppgradering av den store takterrassen i bygget og styret registrerer at flere beboere ønsker å bruke denne. Styret er av den oppfatning av at dette både øker trivselen for beboerne og indirekte verdien av leilighetene.
- Styret har også gjennom året gjennomført en rekke mindre tiltak for å vedlikeholde bygget og sørge for å holde en god standard for sameierne. Eksempel her er; utbedring av inngangsparti i 11C/12B og 11A, utbedring av belysning ved inngangsparti, utskiftning av defekte lamper i fellesareal, diverse malearbeider osv. Styret er av den oppfatning at bygget er i generelt god stand og følger opp løpende vedlikeholdsbehov.
- Som nevnt ovenfor har styret en løpende oppfølging av vedlikeholdsbehov for bygget og jobber samtidig for å drifte sameiet på en mest mulig kostnadseffektiv måte. Siden det nå er ca. 6 ½ års siden bygget ble tatt i bruk vil det være naturlig at vedlikeholdsbehovet vil øke for fremtiden. Styret vil derfor for tiden fremover ha fokus på å planlegge for fremtidig vedlikehold og sikre en finansiering av dette.
- På slutten av 2013 hadde styret en tett dialog med eierne av garasjeanlegget i PP 11-13 og resultatet av dette har vært at en har kommet til enighet om fremtiden til anlegget. Dette har også resultert i en enighet om markedspris på leie av garasjeplasser og en mulighet for beboerne til å kjøpe en fast plass til en redusert pris.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

#### **Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 11 288 084,-.

Andre inntekter består i hovedsak av 893 643,- som er salgsinntekt av balkonger.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 5 283 266,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 89 796,-, mens regnskapet viser kr 545 086,-.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 13 155 613,- foreslås overført til egenkapital.

#### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2013 ble det ekstraordinært innbetalt kr 12 764 500,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 698 180,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5 %, mens renovasjonsavgiften øker med 8 % og feieravgiften blir uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

### Lån

Borettslaget har lån i Handelsbanken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### 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 2014.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2014.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 11.04.2014  
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /s/

Til generalforsamlingen i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for PILESTREDET PARK 11-13 BRL, som viser et overskudd på kr 13 155 613. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til PILESTREDET PARK 11-13 BRL per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2014

**BDO AS**



Merete O. Sandsnes

Statsautorisert revisor

## 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 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>366 605</b>	<b>774 741</b>	<b>366 605</b>	<b>698 180</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 155 613	24 170 240	24	-332
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-12 764 500	-24 586 250	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	7 874	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-59 538	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>331 575</b>	<b>-408 136</b>	<b>24</b>	<b>-332</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>698 180</b>	<b>366 605</b>	<b>366 629</b>	<b>697 848</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 265 332	2 203 166		
Kortsiktig gjeld		-1 567 152	-1 836 562		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>698 180</b>	<b>366 605</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 661 419	6 673 660	5 917 024	5 611 824
Innkrevde felleskostnader	2	4 733 022	4 943 110	4 845 348	4 620 696
Andre inntekter	3	893 643	432 743	196 728	210 528
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 288 084</b>	<b>12 049 513</b>	<b>10 959 100</b>	<b>10 443 048</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 280	-11 280	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-80 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-10 773	-10 440	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-108 715	-104 943	-108 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-42 178	-32 706	-15 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-545 086	-578 539	-89 796	-204 500
Forsikringer		-64 508	-80 823	-65 000	-65 700
Kostnader sameie		-1 745 206	-2 108 684	-1 862 712	-1 974 476
Energi/fyring	9	-1 660 578	-1 870 666	-1 837 904	-1 465 000
Kabel-/TV-anlegg		-900 585	-879 328	-900 384	-905 000
Andre driftskostnader	10	-68 718	-93 922	-21 000	-105 784
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 283 266</b>	<b>-5 851 328</b>	<b>-5 042 076</b>	<b>-5 013 380</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>6 004 817</b>	<b>6 198 185</b>	<b>5 917 024</b>	<b>5 429 668</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		12 764 500	24 586 250	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>18 769 317</b>	<b>30 784 435</b>	<b>5 917 024</b>	<b>5 429 668</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 878	59 465	0	0
Finanskostnader	12	-5 661 582	-6 673 660	-5 917 000	-5 430 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 613 704</b>	<b>-6 614 195</b>	<b>-5 917 000</b>	<b>-5 430 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 155 613</b>	<b>24 170 240</b>	<b>24</b>	<b>-332</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		13 155 613	24 170 240		

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt	13	38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	186 145	126 607
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 653 645</b>	<b>320 594 107</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		38 001	36 875
Kundefordringer	14	0	0
Kortsiktige fordringer	15	277 212	128 959
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		259 418	678 931
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		1 690 701	1 358 401
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 265 332</b>	<b>2 203 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>322 918 977</b>	<b>322 797 273</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	98 558 825	85 403 212
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>99 123 825</b>	<b>85 968 212</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	141 021 000	153 785 500
Borettsinnskudd	18	81 207 000	81 207 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>222 228 000</b>	<b>234 992 500</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		181 233	208 217
Leverandørgjeld		432 411	270 444
Påløpne renter		906 978	986 790
Annen kortsiktig gjeld	19	46 530	371 111
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 567 152</b>	<b>1 836 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>322 918 977</b>	<b>322 797 273</b>
Pantstillelse	20	320 467 500	320 467 500
Garantiansvar	21	343 813	432 239

Oslo, 11.04.2014  
 Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Martin Prytz /s/

Birgit Enger /s/

Knut Hoås /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**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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 verdi-forningelse. 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**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

**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 lånegiver 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 lånegiver 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	2 368 788
Strøm/lys à konto	1 463 850
Kabel-TV	900 384
Reg.kapitalkostnader (IN)	1 133
Kapitalkostnader (IN)	5 660 286
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-5 661 419
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 733 022</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bodleie	11 100
Opprydning reskontro	4 698
Ref. montering av nye porttelefoner	141 117
Salg av balkonger	540 000
Pilestredet Park 11-13 Sameie, innbetalt à konto fjernvarme 2012	196 728
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>893 643</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr. 120 000

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 10 773

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 756
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 422
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 178</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-310 222
Drift/vedlikehold VVS	-11 641
Drift/vedlikehold elektro	-24 146
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 776
Kostnader dugnader	-2 301
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-545 086</b>

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

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

Elektrisk energi	-588 438
Fjernvarme	-971 400
Inergi AS, energiservice og administrasjonsgebyr	-71 502
Avsatt for mye innbetalt à konto fjernvarme 2013	-29 238
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 660 578</b>

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

Lokalleie	-2 100
Verktøy og redskaper	-3 804
Driftsmateriell	-620
Lyspærer og sikringer	-19 730
Andre fremmede tjenester	-33 365
Kontor- og datarekvisita	-886
Trykksaker	-1 337
Andre kontorkostnader	-13 336
Porto	-10 404
Bank- og kortgebyr	-1 193
Velferdskostnader	-2 639
Innbetalt på tidligere tapsføringer	20 696
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-68 718</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken/OBOS	2 570
Renter av sparekonto i OBOS- banken/OBOS	32 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 493
Renter v/avregning Sameiet Pilestredet Park 11-13	6 461
Renter inkassosak	3 054
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>47 878</b>

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

Handelsbanken, renter lån	-5 661 059
Handelsbanken, termingebyr lån	-360
Renter på leverandørgjeld	-163
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 661 582</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>282 011 500</b>

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: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer, saldo pr. 31.12.13	34 681
Avsetning tap på fordringer	-34 681
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

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

Sameiet Pilestredet Park 11-13, avregning totalt	221 566
Andre forskuddsregistrerte kostnader	55 646
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>277 212</b>

Posten "Andre forskuddsregistrerte kostnader" gjelder fakturaer for 2014 med motpost i leverandørgjeld. Kostnadsføring og utbetaling foretas i 2014.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	319 325
Egenkapital fra IN tidligere	85 475 000
Egenkapital fra IN 2013	12 764 500
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>98 558 825</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt fram til 2018

Renter 31.12.13: 3,85 %, løpetid 50 år til 2058

Opprinnelig 2008	-239 260 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		
Nedbetalt tidligere, IN	85 475 000	
Nedbetalt i år, IN	12 764 500	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-141 021 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-141 021 000</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

<b>Leilighetsnr.</b>	<b>Lån i Handelsbanken</b>	<b>Første avdrag 01/11-2018 Endring i felleskostnader fra 01/08-2018</b>
617		150
510		250
317, 711		300
207, 514, 614, 716		450
206		650
218		750
208, 401		800
202, 215, 408		850
5, 223, 315		900
213, 415, 517, 615		950
102, 105, 201		1 000
203, 219, 301		1 050
302, 402		1 100
101, 316, 413, 515, 5608		1 250

406	1 300
306, 307, 509	1 350
214, 222, 411, 609	1 400
211, 314, 414, 518	1 450
305	1 550
405	1 600
511	1 650
412	1 700
212, 409, 610, 707	1 750
2, 616, 701	1 850
417	1 900
519, 706	2 000
205, 709	2 100
303	2 150
106, 304, 403	2 250
104, 5604, 5606	2 350
103, 220, 5601	2 400
210, 613	2 600
217	2 650
311, 410, 612	2 700
512	2 800
715	3 650
8701	4 700

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-81 207 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-81 207 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-7 726
For mye innbetalt til kundereskonto	-2 843
Til gode v/strømvaregning (utflyttere)	-6 723
Avsatt avregning fjernvarme 2013. Jfr. note 9	-29 238
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-46 530</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	81 207 000
Pantelån:	141 021 000
Beregnete IN forpliktelser:	98 239 500
<b>TOTALT</b>	<b>320 467 500</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	282 011 500
Tomt:	38 456 000
<b>TOTALT</b>	<b>320 467 500</b>

**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. 343 813.

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

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr. 186 145.

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

er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinntekter".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

## 4. INNKOMNE FORSLAG

### Sak A Generalforsamlingens godkjenning av salg av 1 balkong i 13F

Styret i Pilestredet Park 11-13 foreslår å iverksette salg av 1 balkong i Pilestredet Park 13 F. Balkongen er per i dag definert som fellesareal og kan fritt benyttes av alle andelseiere. Med bakgrunn av den oppgradering som er gjennomført av borettslagets to takterrasser og sjelden bruk av balkongen i 13F, anser styret det som fornuftig å iverksette et salg som bidrar til å styrke likviditeten og dermed borettslagets finansiering av fremtidig investerings- og vedlikeholdsplaner.

**Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til salg av balkong med følgende forslag til vedtak:**

*«Andelseierne i borettslaget Pilestredet Park 11-13 gir styret fullmakt til å gjennomføre et salg av 1 stk. balkong i 13F. Salget skal skje til markedsvilkår og omkostninger dekkes av kjøper»*

### Sak B Montering av overvåkingsanlegg i Pilestredet Park 11-13

På bakgrunn av de episoder som har funnet sted de senere år og den senere tid, ønsker styret å vurdere å investere i et overvåkingsanlegg som dekker borettslagets fellesarealer. Bakgrunnen for dette er 3-delt; a) preventiv effekt overfor mulige lovbrøyttere, b) bedre kunnskap om hvordan innbrudd/tyveri skjer som utgangspunkt for å iverksette målrettede tiltak og c) kunne dokumentere bilder av innbrudd og gjerningspersoner til forsikrings-selskap og politi.

Etter skifte av låssystemet har andelen innbrudd og tyveri gått drastisk ned. Tilsvarende effekt gjelder andre tiltak som forsterkning av dører, plombering av lås osv. Imidlertid anser ikke styret at dette er tilstrekkelig for å gi beboerne den nødvendige trygghet. Det som styret anser som den største risikoen per dags dato, er utfallet av det hærverk som påføres bygget ved slike episoder. Eksempel her er vannlekkasjen i 13F våren 2013 som skyldtes at regulatoren på en radiator var fjernet. Heldigvis har det ikke vært forsøk på ildspåsettelse, men dette kan fort vise seg å bli en realitet.

Før en eventuell montering av videoovervåking kan skje, er det krav om at generalforsamlingen gir sin tilslutning til å gå til en slik anskaffelse (jf. veileder fra Datatilsynet)

**Styret ber derfor generalforsamlingen om fullmakt til dette med følgende forslag til vedtak:**

*«Andelseierne i borettslaget Pilestredet Park 11-13 gir styret fullmakt til å gå til anskaffelse av anlegg for videoovervåking for bruk i borettslagets fellesareal»*

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post [pp11-13@hotmail.no](mailto:pp11-13@hotmail.no). Se også borettslagets hjemmeside på [www.pp11-13.no](http://www.pp11-13.no) for ytterligere informasjon.

### **Nøkler**

Nøkler til inngangsdører kan bestilles via forretningsfører. Det er viktig å oppgi leilighetsnummer samt nummeret som er inngravert på nøkkelen. Det er kun andelseiere som kan bestille nøkler.

Nøkler til kjellerboder bestilles via styret i borettslaget.

### **Bruksoverlating (fremleie)**

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 4164435. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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 andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved etablering av avtalen påløper et engangsgebyr på pt kr 4 300.

Ved forespørsel til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få tilsendt avtale og giro som skal benyttes ved innbetaling. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1. mai og 1. november på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert 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.

Vårt borettslag er medlem i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

## **Energimerking**

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

**Vedtekter  
for  
Pilestredet Park 11-13 BRL Org. nr. 992 212 519.**

**Vedtatt på stiftelsesmøte den 20.12.2007**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Pilestredet Park 11-13 BRL 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.

### **1-2 Forretningskontor og organisering**

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslagets 113 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig for alle leilighetene og 6 næringsseksjoner hvorav 1 seksjon utgjør parkeringskjelleren og 1 seksjon benyttes til barnehage.
- (3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De øvrige seksjonseierne vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameiervedtektene for Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie og eierseksjonsloven.
- (4) På Sameiermøtet i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie har sameierne stemmerett i henhold til et omforent tall basert på eierbrøken. Seksjon nr 1 har 38 stemmer, snr 2 har 14 stemmer, snr 3 har 13 stemmer, snr 4 har 5 stemmer, snr 5 har 10 stemmer, snr 6 har 1 stemme og snr 7 (boligsamleseksjonen) har 208 stemmer av totalt 289.
- (5) Andelseierne har tinglyst rett til leie av inntil 73 parkeringsplasser i snr 1 (parkeringskjelleren). Avtale om leie inngås direkte mellom den enkelte andelseiere og eier av parkeringskjelleren til markedsvilkår. P-plass kan kun fremleies sammen med en andel som bruksoverlates (leies ut).

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.



(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

### **4. Boret og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal som sameier i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Kostnader forbundet tv, bredbånd eller liknende fordeles med en lik del pr andel.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

# **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

## **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

## **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

## **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Pilestredet Park 11-13 eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.



## **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

## **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

# **11. Miljøoppfølgingsprogram**

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

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

- Borettslaget 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.

Borettslaget, andelseierne og beboerne er forpliktet til å kildesortere avfall og delta i de ordninger for avfallshåndtering som blir tilrettelagt i samarbeid med Renovasjonsetaten og PPØ. I tillegg til ordinær kommunal renovasjon (papir og restavfall) vil dette omfatte spesialavfall, kompostering (av hageavfall og våtorganisk husholdningsavfall) samt gjenbruksordninger.

- Beboerne plikter å delta i instruksjons- og informasjonsopplegg som er nødvendig for å være informert om bruk og vedlikehold av utstyr og tekniske installasjoner som sikrer oppfølgingen av miljøprogrammet.

# **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

## **12-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

o o O o o

# PILESTREDET PARK 11-13 BORETTSLAG

## TRIVSELSREGLER

### ***Innledende kommentar***

*Husordensregler, eller trivselsregler som vi kaller det, er sjelden lystbetont lesestoff. Vi oppfordrer deg likevel til å lese dem i sin helhet, og rette eventuelle spørsmål til styret. Vi vil også gjøre oppmerksom på at reglene håndheves, og at brudd på reglene kan få konsekvenser for bo-/eierforhold i borettslaget.*

### **§1 Formål**

Trivselsreglene 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**

Beboerne og brukerne av andelene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.  *Dette i henhold til borettslagets vedtekter. Andelseier er ansvarlig for at trivselsreglene 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 trivselsreglene 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 alle naboer som kan bli berørt *samt styret (e-post pp11-13\_styret@basemail.no)* varsles minst 3 dager på forhånd. 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.*

### **§4 Fellesarealer**

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene.  *Dette gjelder eksempelvis sko, sykler, søppelposer som "snart" skal bringes til søppelrommet, 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. Søppel eller andre gjenstander som hensettes på søppelrommet uten å kastes i riktig container for kildesortering er også forsøpling av fellesareal. Husk at tomten utenfor selve bygget også er fellesareal. 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(fellesareal, ref. §4). 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 skyldt søl, da vask av rommet må bestilles og betales i tillegg til vanlig fellesvask.

## **§7 Sjøppel**

Sjøppel skal *kildesorteres* i henhold til regler gitt av Pilestredet Park Økodrift. Andelseier plikter å gjøre disse kjent for husstanden/leietakere/brukere. Sjøppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Sjøppel som er for stort til å kastes i sjøppelkassene må bringes til Renholdsetatens anlegg av hver enkelt beboer. Sjøppelrommet må heller ikke brukes til annet uegnet avfall, som for eksempel elektronikk/maling/kjemikalier/glass/møbler. *Dette kan medføre kostnader*(ref. §4).

## **§8 Takterrassene**

Ved bruk av takterrassene er den enkelte pliktig til å holde terrassen og borettslagets utemøbler/beplantning/utstyr i orden. §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 etter behov av hver enkelt bruker da disse ikke er inkludert i ordinær fellesvask. Engangsgrill eller kullgrill er ikke tillatt. *Bruk av blomsterkasser som askebeger eller kasting av sigarettneiper/snus på takterrassene regnes som forsøpling av fellesarealer og kan medføre kostnader ihht §4. Ta med deg sneipene når du går, og forlat takterrassen ren og ryddig.*

## **§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 Terrasser/balkonger**

Kun elektrisk- og gassgrill er tillatt brukt på balkonger/terrasser. 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 selvfølgelig være tillatt etter norsk lov.

## **§12 Postkasser og inngangsparti**

Postkassene skal ha enhetlig merking. Dette er andelseiers ansvar. Standard postkasseskilt bestilles på [www.servicegruppen.no](http://www.servicegruppen.no), *bestilling av skilt avtalekunder. Du trenger ikke avtalennummer.* Navn på porttelefon endres ved direkte kontakt til Homepage AS. Reklame skal ikke kastes på gulvet.

## **§13 Forespørsler, forslag eller klager**

Alle henvendelser til styret skal gjøres per e-post [pp11-13\\_styret@basemail.no](mailto:pp11-13_styret@basemail.no). Anonyme henvendelser behandles ikke.

#### **§14 Oppslagstavle**

Borettslaget har *oppslagstavler i oppgangene*. Gjør det til en vane å sjekke denne med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon. *Informasjon som gjøres tilgjengelig på oppslagstavlene betraktes som lest av alle beboere/andelseiere*. Hvis du vil legge noe ut på oppslagstavlen (kjøp/salg, mistet nøkler, osv.), bruk styrets e-post. Oppslagstavlen er for alle, men oppslag som kan være støtende eller oppfattes som reklame vil ikke bli hengt opp.

#### **§15 Overtredelse av trivselsreglene**

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