



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 505 479	19 932 660
Sum inntekter		23 505 479	19 932 660
Kostnader			
Lønnskostnad		2 032 683	1 835 224
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 059	86 824
Annen driftskostnad		168 126 112	57 717 493
Sum kostnader		170 263 854	59 639 542
Driftsresultat		-146 758 375	-39 706 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 822	27 573
Sum finansinntekter		66 822	27 573
Annen finanskostnad		1 854 300	240 371
Sum finanskostnader		1 854 300	240 371
Netto finans		-1 787 478	-212 798
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 545 853	-39 919 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		-148 545 853	-39 919 679
Årsresultat		-148 545 853	-39 919 679
Totalresultat		-148 545 853	-39 919 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 545 853	-39 919 679
Sum overføringer og disponeringer		-148 545 853	-39 919 679



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 346 752	66 346 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		909 383	834 442
Sum varige driftsmidler		67 256 135	67 181 194
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		2 684	2 678
Sum finansielle anleggsmidler		2 684	2 678
Sum anleggsmidler		67 258 818	67 183 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		740 440	35
Andre fordringer		262 960	285 508
Sum fordringer		1 003 400	285 543
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 968 424	16 327 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 968 424	16 327 176
Sum omløpsmidler		2 971 824	16 612 719
SUM EIENDELER		70 230 642	83 796 590



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		46 300	46 300
Sum innskutt egenkapital		46 300	46 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			19 883 177
Udekket tap		128 662 676	
Sum opptjent egenkapital		-128 662 676	19 883 177
Sum egenkapital		-128 616 376	19 929 477
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183 007 640	49 226 227
Øvrig langsiktig gjeld		5 692 996	5 682 790
Sum annen langsiktig gjeld		188 700 636	54 909 017
Sum langsiktig gjeld		188 700 636	54 909 017
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		286 693	275 508
Leverandørgjeld		9 527 973	8 011 893
Skyldige offentlige avgifter		156 385	121 710
Annen kortsiktig gjeld		175 331	548 985
Sum kortsiktig gjeld		10 146 382	8 958 096
Sum gjeld		198 847 018	63 867 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 230 642	83 796 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325433

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 738
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOGVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 954 570 738
PLOGVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 505 479	19 932 660
Sum inntekter		23 505 479	19 932 660
Kostnader			
Lønnskostnad		2 032 683	1 835 224
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 059	86 824
Annen driftskostnad		168 126 112	57 717 493
Sum kostnader		170 263 854	59 639 542
Driftsresultat		-146 758 375	-39 706 882
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		66 822	27 573
Sum finansinntekter		66 822	27 573
Annen finanskostnad		1 854 300	240 371
Sum finanskostnader		1 854 300	240 371
Netto finans		-1 787 478	-212 798
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 545 853	-39 919 679
Ordinært resultat etter skattekostnad		-148 545 853	-39 919 679
Årsresultat		-148 545 853	-39 919 679
Totalresultat		-148 545 853	-39 919 679
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-148 545 853	-39 919 679
Sum overføringer og disponeringer		-148 545 853	-39 919 679



Organisasjonsnr: 954 570 738
PLOGVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

66 346 752

66 346 752

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

909 383

834 442

Sum varige driftsmidler

67 256 135

67 181 194

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

2 684

2 678

Sum finansielle

anleggsmidler

2 684

2 678

Sum anleggsmidler

67 258 818

67 183 871

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

740 440

35

Andre fordringer

262 960

285 508

Sum fordringer

1 003 400

285 543

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

1 968 424

16 327 176

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 968 424

16 327 176

Sum omløpsmidler

2 971 824

16 612 719

SUM EIENDELER

70 230 642

83 796 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	46 300	46 300
Sum innskutt egenkapital	46 300	46 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		19 883 177
Udekket tap	128 662 676	
Sum opptjent egenkapital	-128 662 676	19 883 177
Sum egenkapital	-128 616 376	19 929 477
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	183 007 640	49 226 227
Øvrig langsiktig gjeld	5 692 996	5 682 790
Sum annen langsiktig gjeld	188 700 636	54 909 017
Sum langsiktig gjeld	188 700 636	54 909 017
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	286 693	275 508
Leverandørgjeld	9 527 973	8 011 893
Skyldige offentlige avgifter	156 385	121 710
Annen kortsiktig gjeld	175 331	548 985
Sum kortsiktig gjeld	10 146 382	8 958 096
Sum gjeld	198 847 018	63 867 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 230 642	83 796 590



Organisasjonsnr: 954 570 738
PLOGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Plogveien Borettslag

28. april 2022

Selskapsnummer: 171





Velkommen til årsmøte i Plogveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2022 kl. 18:00, Ryenberget menighet og skole. Enebakkveien 152.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ekstraordinært styrehonorar for 2021 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Forslag om å tillate bruk av vaskerier på søn.- og helligdager
7. Forslag om endring av husordensreglene – skjerpede krav til ro-tider
8. Forslag om utbedring av lekeplassen i Emil Korsmos vei
9. Forslag om bruksendring av vaskerier
10. Forslag om å tilrettelegge for Urban Gardening
11. Forslag om bruksendring av parkeringsplass nr. 66 i Emil Korsmos vei
12. Forslag om trafikkregulering av Emil Korsmos vei
13. Forslag om fartsreducerende tiltak i Plogveien
14. Forslag om innkjøp av støvsugere til fellesvaskerier
15. Forslag om å etablere permanente p-plasser av midlertidige p-plasser brukt i rehabiliteringsprosjektet
16. Forslag om etablering av barnevognsramper innvendig og utvendig



- 17. Valg av styret
- 18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 19. Valg og Bo- og miljøkomite
- 20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Plogveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se side 20

- 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. Årsberetning 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000, som er samme som foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 310 000

Sak 4

Ekstraordinært styrehonorar for 2021 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennom hele 2021 har styret hatt en betydelig ekstra arbeidsbelastning med oppfølging av rehabiliteringsprosjektet. Det er normalt at ekstraordinært arbeid i dette omfanget får en honorering. Styret foreslår at denne ekstra innsatsen for 2021 godtgjøres med et særskilt honorar på kr 150 000, på samme måte som i 2019 og 2020, på samme måte som i 2019 og 2020.

Forslag til vedtak

Den ekstra innsatsen for 2021 godtgjøres med et særskilt honorar på kr 150 000

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Forslag om å tillate bruk av vaskerier på søn.- og helligdager

Forslag fremmet av:

Jalal Bashir Ahmed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømprisene generelt skal være på lik nivå ut våren og muligens neste år også. Ser mange bruke vaskeriet fra mandag til fredag mellom kl16 til 20. I dette tidsrommet er prisen høyest eller dyrest. Etter å ha fulgt litt på prisene så har jeg sett strømmen er mye billigere i helgene. Hvis vi tillater beboerne å klesvask og tørk på søndager så vil mange flytte klesvask til søndager enn de dagene når strømmen er dyrest. Hva borettslaget vil spare på dette: men ser generelt det er en prisforskjell på 30 prosent (altså strømpris mellom hverdager 16-20 og helgene) De fleste i Norge har 8 til 16 jobb og de fleste vil som normalt legge klesvask etter dette eller i helgene (lørdag og søndag). Eller evt vi kan oppfordre dem til å vaske klær i helgene om det lar seg gjøre.

Jeg har los-app og i denne appen står at strømmen koster 128.44 øre i dag (søndag) så muligens kan du sjekke hva strømmen koster på mandag-fredag ettermiddag.

Styrets innstilling

Gjennom rehabiliteringen har alle andelseiere fått nye bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bruken av fellesvaskeriene har hatt en jevn nedgang over flere år. Bruk av vaskerier på søn.- og helligdager vil være til ulempe for dem som bor tett på vaskeriene. Styrets vurdering er at behovet for økt vasketid ikke oppveier ulempene vaskeribruk på søn.- og helligdager vil gi for de umiddelbare naboene.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Det tillates bruk av vaskeriet på søn- og helligdager.



Sak 7

Forslag om endring av husordensreglene – skjerpede krav til ro-tider

Forslag fremmet av:

Aiko Kimberly Batol

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Hvis jeg har forstått det riktig så vil jeg gjerne sende inn en sak om evt endring av husordensregler. Siden det er veldig lytt mellom leilighetene, så foreslår jeg tidligere ro i hverdagen og helgene. Musikk og festligheter. Hvis en nabo sier fra til den det gjelder om evt bråk, så skal den det gjelder avslutte med en gang!

Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 19.00

Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00

Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

###

Til orientering: Opprinnelig tekst i forslaget som ikke er relevant/inneholder personopplysninger er ikke tatt med i beretningen.

###

Styrets innstilling

Dagens husordensregler sier at det skal være ro i boligene fra kl. 2200-0600. I tillegg er det særlige begrensninger på aktiviteter som medfører banking og boring. Dette skal avsluttes senest kl. 2100 på hverdager og kl. 1700 på lørdager. Slike aktiviteter er ikke tillatt på søn.- og helligdager.

Dagens krav balanserer hensyn til felleskapet og enkeltbeboere i tråd med det som er normal praksis i øvrige borettslag. Våre blokker har dårligere lydisolering mellom andelene enn nye bygg. Det betyr at vi som andelseiere må utvise hensyn for å sikre at alle beboere har et godt bomiljø.

Det er styrets oppfatning at det er for strengt å innskjerpe kravene til ro-tid i borettslaget slik forslaget står, og vi mener at dagens regelverk er tilstrekkelig for å følge opp saker knyttet til klager på støy fra naboer.



Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Skjerping av ro tider i husordensreglene

Sak 8

Forslag om utbedring av lekeplassen i Emil Korsmos vei

Forslag fremmet av:

Gunhild C. Flatland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Ønsker å legge frem forslag om utbedring av lekeplassen ved EMK vei. Forslag kan være mangt, men her kommer det noen;

- ny sandkasse der sanden byttes ut regelmessig (sanden som er der idag er nok noen år gammel og klar for utskifting. Pluss at det virker til å være noe kattebæsj eller et eller annet oppi der etter hva jeg kan huske. Ønsker derfor ikke å ta med jentungen til denne sandkassen)

- en bredere utvalg av lekeapparater

- lage skøytebane på «fotballbanen» når vinteren er her (kanskje med noen ishockeymål?)

- en hyggeligere sitteområdet for voksne

- grillmuligheter rundt plassen

Styrets innstilling

Borettslaget følger opp drift og vedlikehold av våre lekeplasser i tråd med gjeldende krav. Det omfatter blant annet jevnlig utskifting av sand i sandkasser og vedlikehold av lekeapparater. Det har tidligere vært etablert skøytebane på fotballbanen om vinteren, men det har vært varierende bruk. Det er likevel på oppgavelisten til styret å se på behov og mulighet for vedlikehold/utbedring av lekeplassene når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet. Derfor foreslår vi at generalforsamlingen tar forslaget til orientering, og styret kommer tilbake med forslag til tiltak etter at rehabiliteringen er avsluttet.



Forslag til vedtak 1

Utbedring av lekeplassen i Emil Korsmos vei

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret vil se på behov og mulighet for vedlikehold/utbedring av lekeplassene når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet høsten 2022, og tar forslaget til orientering

Sak 9

Forslag om bruksendring av vaskerier

Forslag fremmet av:

Trond Hønsi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gjøre vaskerom om til noe mer fornuftig. Nå når alle har fått nye bad med vaskemaskin tenkte jeg kanskje at vaskerommet kunne blitt brukt til noe mer fornuftig.

Ser flere nye borettslag reklamerer med hobbyrom, som kan være en ide. Et sted hvor man for eksempel kan pusse og lakke slitte møbler man har eller lignende.

Styrets innstilling

Det er riktig at alle nye bad nå er forberedt for installasjon av vaskemaskin. Samtidig er det jevnt over slik at vaskeriene brukes av et antall beboere - også beboere med vaskemaskin i egen bolig. En problemstilling ved konvertering til annen bruk - f. eks. hobbyrom - er først og fremst renhold og orden. Hvem skal rydde og rengjøre - og hva med bruk av maling/lakk og andre produkter som har potensiell helse- eller miljøskade ved seg? Erfaring tilsier dessverre at vi som naboer ikke lenger er spesielt flinke til å rydde etter oss selv, og dermed vil en slik ordning ende opp med å belaste fellesskapet.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Bruksendring av vaskerom



Sak 10

Forslag om å tilrettelegge for Urban Gardening

Forslag fremmet av:

Trond Hønsi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke muligheten for å ha områder med pallekarmer hvor beboere kan dyrke litt grønnsaker og liknende de som ønsker.

Styrets innstilling

Styret er ikke godt kjent med hvordan slik løsninger har fungert/fungerer andre steder, og er usikre på behov/etterspørsel/vedlikehold. Dette vil som alt annet kreve en grad av oppfølging og vedlikehold for at det hele ikke skal ende opp som en artig idé fellesskapet betaler for. Likevel er det godt med nye tanker og idéer, og styret er som sådan positivt innstilt til konseptet.

Forslag til vedtak

Styret vil vurdere mulighet for etablering av arealer for Urban Gardening i etterkant av at rehabiliteringsprosjektet er ferdigstilt. Forslaget tas til orientering.

Sak 11

Forslag om bruksendring av parkeringsplass nr. 66 i Emil Korsmos vei

Forslag fremmet av:

Ole-Chr. Haadem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

P-plass nr 66 kan ikke benyttes på ordinær måte, da denne har en brannkum på plassen.

Jeg registrerer at hjemmesykepleien til tider har store problemer med å finne en korttidsparkering for å utføre tjenester for brukere med adresse rundt Ekv 2 til f.eks. 19 Jeg er sikker på at det hadde gjort arbeidsdagen både enklere og mer effektiv, hvis hjemmetjenesten fikk benytte denne p-plassen til korttidsparkering. Hjemmetjenesten er jo i alle tilfeller i nærheten, og kan sikkert om noe skulle oppstå, fjerne bilen på meget kort varsel. P-plassen burde få et skilt, som informerer om at dette er en

KORTIDSPASS RESERVERT FOR HJEMMESYKEPLEIE.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke at det åpnes for bruk av den aktuelle parkeringsplassen av hensyn til brannkummen. Vi har ikke hørt noe fra Hjemmetjenesten om behov eller ønske om bruk av denne p-plassen. Hjemmetjenesten har også anledning til å parkere foran blokkene hvis de ønsker. Dermed tror vi ikke dette er nødvendig - og tilgangen til brannkummen er viktig å bevare.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Bruksendring av plass 66

Sak 12

Forslag om trafikkregulering av Emil Korsmos vei**Forslag fremmet av:**

Ole-Chr. Haadem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I de senere år, har Emil Korsmos vei blitt en meget populær «snarvei» når trafikken i Plogveien er på sitt største om ettermiddagen. Til tross for at veien er underlagt fartsgrense på 30 km/t, er farten betydelig høyere for de med veldig dårlig tid. Ekv vei har blitt en vei med stort sett 100% oppfylling av gateparkering, også på dagtid. Dette beror nok på de mange nyetablerte bedrifter mellom Ekv og Ryen. Men tross for mange biler, er dette fremdeles et boligstrøk, som har mange barn som leker i og rundt denne boligveien. Vinterstid oppstår det til tider problemer ved møte av to biler, oppoverbakken.

Forslaget som jeg ber generalforsamlingen ta stilling til er derfor:

Utarbeid et brev til bydelen, hvor vi krever å gjøre Ekv enveiskjørt retn. krysset ved T-banen og mot Ekv 1. Vi vil da unngå de til dels farlige kjøringene av stressede sjåførere og slippe problemer ved kjøring opp bakken vinterstid.

Styrets innstilling

Det er på det rene at det har vært en betydelig økning av trafikken i Emil Korsmos vei, og særlig i forbindelse med ettermiddagsrushet i retning Manglerud Senter. Styret er enig i at det er behov for å vurdere trafiksikkerhetstiltak. Samtidig er det flere muligheter. Både enveiskjøring, forbud mot gjennomkjøring (helt eller delvis), ytterligere fysiske



fartsdempere mv. kan være aktuelt. Styret er usikre på om permanent enveiskjøring er den beste løsningen, og mener at tiltak bør diskuteres med bydel, veimyndighet og politi. Forslaget tar opp en viktig problemstilling, og styret ønsker å arbeide videre for å finne en god løsning.

Forslag til vedtak

Styret vil rette henvendelse til offentlig myndighet med krav/spørsmål om mulige trafiksikkerhetstiltak i Emil Korsmos vei.

Sak 13

Forslag om fartsreduserende tiltak i Plogveien

Forslag fremmet av:

Beate Tepeli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For det første vil jeg takke for et godt felleskap i dette borettslaget og at vi sammen alltid kan finne nye måter å forbedre beboernes miljø. For det andre vil jeg legge vekt på hvordan vi videre kan forbedre beboernes miljø. I de siste to årene oppleves stadig mer trafikk på hovedveien foran balkongsiden på Johan Hirsch vei 1 og de omkringliggende blokkene. Det har blitt lagt merke til at store deler av trafikken ikke stammer fra beboere, men industrielle kjøremidler, lastebiler og varebiler som ikke tilhører vårt borettslag. Det er

mulig at dette skjer for å slippe kø og at det blir tatt en "snarvei" gjennom vårt borettslag. Her skulle det vært barn som leker og her er det en god del eldre som vil finne det vanskelig å krysse veien. I tillegg fører dette til støy og forurensning. Økonomisk vil dette definitivt kunne ha en negativ effekt på leilighetenes verdi.

En løsning på dette blir da å søke Oslo Kommune/Statens vegvesen om å dekke kostnadene av fartsdumper i dette området. Da det også vil kunne ha god effekt om hver enkelt beboer sender inn en og en søknad til Oslo kommune/Statens vegvesen, ser jeg likevel større effekt om Dere i styret, for felleskapets skyld, kan sende inn søknad om fartsdumper i dette området.

Jeg ønsker at vi beboere stemmer over dette.

Takk for det gode beboermiljøet her i Plogveien!

Styrets innstilling



Det vises til forslag nr. 12 om tiltak i Emil Korsmos vei, og de vurderinger som er gjort rundt det forslaget. Mye av det samme er gjeldende her, og styret ønsker å arbeide videre også med dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styret vil rette henvendelse til offentlig myndighet med krav/spørsmål om mulige trafikksikkerhetstiltak i Plogveien

Sak 14

Forslag om innkjøp av støvsugere til fellesvaskerier

Forslag fremmet av:

Amit Garg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Forslag for å ha støvsuger i fellesvaskeri da blir enkelt å rydde opp

Styrets innstilling

Styret har registrert at enkelte vaskerier har mangelfullt renhold. Det er brukere av vaskeriet som er ansvarlig for renholdet, men fungerer ikke alltid godt nok. Det kan være en mulighet å utplassere utstyr til renhold, men det vil koste borettslaget i innkjøp og vedlikehold. Det er også usikkert hvilke effekt det vil ha – vil utstyret bli brukt? Styret vil i etterkant av rehabiliteringen vurdere å gi vaskeriene et løft - og da også se på renhold/renholdsutstyr.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn støvsugere til alle fellesvaskerier

Sak 15

Forslag om å etablere permanente p-plasser av midlertidige p-plasser brukt i rehabiliteringsprosjektet

Forslag fremmet av:

Gørli E. G. Evensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er opprettet flere midlertidige parkeringsplasser i borettslaget til håndverkere vedrørende rehabilitering. Er det mulig at Plogveien borettslag kan søke om at vi kan beholde noen av plassene som da benyttes av beboere og kanskje noen gjesteplasser?

Styrets innstilling

De midlertidige parkeringsplassene som ble laget til rehabiliteringsprosjektet må tilbakestilles når prosjektet avsluttes – det er et krav fra Plan- og bygningsetaten. Dersom det skal etableres nye permanente parkeringsplasser på grøntarealer må dette søkes om. Parkeringsdekningen i og rundt Plogveien borettslag er god, ikke minst sammenliknet med andre deler av byen. Styret er prinsipielt ikke positiv til nedbygging av grøntarealer til fordel for parkeringsplasser.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget

Forslag til vedtak

Etablere nye permanente parkeringsplasser

Sak 16

Forslag om etablering av barnevognsramper innvendig og utvendig

Forslag fremmet av:

Morten Krog Sand

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi bor i Emil Korsmos vei 17 og skal daglig ut og inn av blokka med barnevogn. Denne står fint plassert i sportsbod, men det er ganske tungvint å få denne ut av blokka. Først en halv etasje opp trappa til inngangsdøra på blokka deretter 4-5 trappetrinn ned til fortausnivå.



Det bør ses på mulighet for å kunne ha en rampeløsning både innendørs og utendørs.

Forhåpentligvis finnes det løsninger som kan flyttes/fjernes når de ikke er i bruk, men som fortsatt gjør det enkelt å bruke når det først skal brukes.

(Undertegnede har spurt om dette tidligere og fikk til svar at dette er løsninger man tidligere har sagt nei til uten noen videre begrunnelse.)

Styrets innstilling

Styret har tidligere mottatt flere søknader med ønske om montasje av ramper til frakt av barnevogner i inngangspartier. Trappeløpet både innvendig og utvendig er rømningsvei ut av oppgangen, og derfor kan det ikke monteres noe permanent i trappeløpet som er til hinder for rømning.

Styret har ved tidligere søknader ikke funnet løsninger som kombinerer hensyn til åpen rømningsvei med en praktisk de- og remonterbar rampeløsning for barnevogner. Når barnefamilier har kunnet forholde seg til dette siden borettslaget ble bygget, er det kanskje slik at dette tross alt er en overkommelig utfordring.

Det er for øvrig gitt begrunnede avslag til tidligere søknader

Forslag til vedtak 1

Det etableres barnevognramper i Emil Korsmos Vei 17

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Forslaget tas til orientering, og vurderes på nytt hvis det finnes framkommer nye praktiske løsninger

Sak 17

Valg av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen publiserte i februar et informasjonsskriv om de ulike vervene/komiteene det er behov for engasjerte beboere i. I etterkant har valgkomiteen hatt samtaler med alle som viste interesse for et av vervene. Basert på samtalene har valgkomiteen satt sammen en innstilling, som viser hvilke personer valgkomiteen mener er best egnet for de ulike vervene. I innstillingen har valgkomiteen lagt vekt på tidligere erfaring med styrearbeid, andre interesser som er aktuelle for styret, samt en balanse mellom kvinner og menn. Samtidig har det vært viktig for valgkomiteen med en balanse mellom nye og erfarne



personer i de ulike vervene, for å sikre kontinuitet i den viktige perioden borettslaget er inne i med tanke på slutføring av rehabiliteringsprosjektet.

Styrevervene

I år er det seks styreverv som skal fylles:

- En styreleder for 2 år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for 1 år

Som det kommer frem av innstillingen under, mener valgkomiteen at Ellen Schwartz er kandidaten best egnet for styreleder-vervet. Siden Ellen under generalforsamlingen i fjor ble valgt som styremedlem for 2 år, gjør et valg av Ellen som styreleder at vi også må velge et styremedlem for 1 år.

Det gjøres oppmerksom på at det øvrige styremedlemmet som ble valgt under generalforsamling i fjor ikke er på valg. Dette gjelder:

- Knut Teppan – Plogveien 27

Valgkomiteens innstilling til styrevervene:

- **Styreleder for 2 år:** Ellen Schwartz – Johan Hirschs vei 2. Ellen jobber til daglig i ISS Facility Services og har gjennom året som styremedlem i Plogveien borettslag vist et stort engasjement for borettslaget. Hun har bidratt som en sentral ressurs i det pågående rehabiliterings-prosjektet, og fremstår for valgkomiteen som en strukturert og tydelig leder som ønsker det beste for borettslaget. Da valgkomiteen spurte om Ellen var villig til å stille som styreleder brukte hun tid på å sette seg inn i vervets omfang før hun takket ja, noe vi anser på som en styrke.

- **Styremedlem for 2 år:** Nina Christoffersen – Johan Hirschs vei 12. Nina har gjennom flere år i styret i Plogveien borettslag, samt valgkomiteen og bo- og miljøkomiteen, vist seg som en svært viktig ressurs for borettslaget. Hun bretter opp ermene der det trengs, om det er ifm. en forsikringssak langt utenfor normal arbeidstid eller rehabiliteringsmøter mange dager i uken. I tillegg til arbeidsoppgavene hun er ansvarlig for, bistår hun alltid øvrige styremedlemmer som trenger en ekstra hånd.

- **Styremedlem for 2 år:** Helga Dalsrud – Emil Korsmos vei 12. Helga har gjennom en årrekke i styret i Plogveien borettslag en unik historiebakk knyttet til hva som har fungert godt, og mindre godt, opp gjennom årene. En kunnskap valgkomiteen anser som svært nyttig å videreføre nå som vår mangeårige styreleder, Thomas, fratrer vervet. Samtidig er Helga en person som kjemper for andelseiernes rettigheter og at våre husordensregler



overholdes. Hun har deltatt på en rekke dialogmøter for å finne løsninger på naboers problem, og kjemper andelseiernes sak i møte med ulike offentlige institusjoner.

- **Styremedlem for 1 år:** Mevlydin Ferizi – Johan Hirschs vei 5. Mevlydin har gjennom året som varamedlem vist at han påtar seg ansvarsoppgaver, kan bidra med ulike synspunkt inn i diskusjoner. Dette er egenskaper valgkomiteen mener kommer godt med i et styre som tar beslutninger på vegne av et stort borettslag.

- **Varamedlem for 1 år:** Jalal B. Ahmed – Emil Korsmos vei 12. Jalal jobber til daglig i skolen, og ble valgt som varamedlem av generalforsamlingen i fjor. Valgkomiteen mener han fortsatt er en god kandidat.

- **Varamedlem for 1 år:** Glenn Halvorsen – Johan Hirschs vei 3. Glenn har tidligere erfaring som varamedlem i Lønnealleen borettslag og styremedlem i Bjørndal IF Fotball. I tillegg til styreefaringen, anser valgkomiteen erfaringer fra hans stilling som utegående prosjektleder i Elektrikergruppen som nyttig for borettslaget.

- **Varamedlem for 1 år:** Heidi Dalberg – Plogveien 19. Heidi har tidligere erfaring fra styret i MS Fotball, drevet kafé og utleie av MS sitt klubbhus. Sammen med et engasjement for å skape et godt miljø i borettslaget, mener valgkomiteen Heidi er en god kandidat.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling vedtas

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helga Dalsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Christoffersen



Sak 19

Valg og Bo- og miljøkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bo- og miljøkomiteen består av et varierende antall medlemmer og velges for en periode på ett år. Komiteen er i hovedsak ansvarlig for å skape trivsel i Plogveien borettslag.

Til årets bo- og miljøkomite innstilles følgende kandidater:

- Nina Christoffersen – Johan Hirschs vei 12
- Siv Hansen Kara – Emil Korsmos vei 21
- Gørli Evensen – Johan Hirschs vei 1
- Lidetu Mendal – Emil Korsmos vei 20
- Elisabeth van Oyen – Emil Korsmos vei 12
- Heidi Dalberg – Plogveien 19

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 20

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under generalforsamlingen skal det velges en valgkomite for ett år, som typisk består av tre til fem medlemmer. Nå som generalforsamlingen igjen er fysisk mener valgkomiteen at vi bør gå tilbake til normal praksis ved valg av valgkomite: Kandidater innstilles ikke av årets valgkomite, men velges direkte på generalforsamlingen.

Årets valgkomite ønsker å benytte anledningen til å oppfordre andelseiere til å stille under generalforsamlingen! Som medlem av valgkomiteen har du i oppgave å anbefale hvilke kandidater generalforsamlingen burde stemme på til de ulike vervene/komiteene. Dette gjøres ved å prate med de som ønsker å stille til valg i forkant av generalforsamlingen, og deretter skrive en anbefaling. Med andre ord en ypperlig mulighet for å bli kjent med engasjerte beboere



Forslag til vedtak

Valg av valgkomite



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Hammer Tveit	Emil Korsmos vei 26
Nestleder	Helga Dalsrud	Emil Korsmos vei 12
Styremedlem	Nina Christoffersen	Johan Hirsch' vei 12
Styremedlem	Knut Teppan	Plogveien 27
Styremedlem	Ellen Schwartz	Johan Hirsch' vei 2
Varamedlem	Brit Hagelund	Johan Hirsch' vei 9
Varamedlem	Mevlydin Ferizi	Johan Hirsch' vei 5
Varamedlem	Jalal B. Ahmed	Emil Korsmos vei 12

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Helga Dalsrud Emil Korsmos vei 12

Varadelegert

Nina Christoffersen Johan Hirsch' vei 12

Valgkomiteen

Veronika Gulsett Johan Hirsch' vei 16
Klaus Ovesen-Lein Deør vei 36, 1555 Son
Jørn Karlsen Johan Hirsch' vei 17
Jan Petter Andresen Sloratoppen 21, 1405 Langhus

Bo og Miljøkomiteen

Nina Christoffersen Johan Hirsch' vei 12
Siv Hansen Emil Korsmos vei 21
Gørli Evensen Johan Hirsch' vei 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Plogveien Borettslag

Borettslaget består av 463 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570738, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Emil Korsmos vei 1-23 og 2-26
Johan Hirsch' vei 1-17 og 2-20
Manglebergveien 11-13
Plogveien 5-29
Traktorveien 2-4-6

Gårds- og bruksnummer:
48/254, 148/255, 148/256, 148/270,
148/271



Første innflytting skjedde i 1958. Tomten, som ble kjøpt fra Oslo kommune i 1986, er på 61 910 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Plogveien Borettslag har to heltidsansatte og en deltidsansatt (kontorarbeider). Kontorarbeider var innleid fra Bjørg Fjell AS fram til 1. mai 2021. Klaus Owesen-Lein ble da fast ansatt i 50% stilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I forbindelse med ordinært styrearbeid er det avholdt 13 vanlige styremøter i 2021. I tillegg har det vært avholdt særmøter med oppfølging av enkeltsaker, samt det årlige regnskapsmøtet med OBOS.

Styret har utstrakt kontakt via telefon og e-post for å behandle saker utover det som blir håndtert i styremøtene. Særlig bruk av e-post er et viktig hjelpemiddel for å involvere styret i den løpende saksgangen.

Styret har organisert seg slik at de enkelte styremedlemmer har fått tildelt ansvars-områder, slik som for eksempel forsikring, HMS, TV/internett og rehabilitering. Dette for å bidra til at hele styret blir engasjert og involvert. Sakslister og underlagsdokumenter sendes ut til alle i styret forut for alle styremøter.

I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 13. november 2019, har styret gjennomført et omfattende arbeid i 2021. Gjennom 2021 har det vært lagt ned et omfattende arbeid med å følge opp selve rehabiliteringsprosjektet.

Styret hadde tidligere satt på en egen arbeidsgruppe som følger rehabiliteringen. Gjennom 2021 så vi likevel behov for å involvere hele styret i oppfølgingen av rehabiliteringen. Styret har dermed deltatt i byggemøtene som holdes med begge entreprenører og har i tillegg en egen møteserie med USBL Prosjekt (Byggherremøter), hvor vi gjennomgår alle saker som til enhver tid skal besluttes. Styret har hatt egne arbeidsmøter hver uke for intern diskusjon og avklaring. Deltakelse på kontroll- og ferdigbefaringer ettersom arbeidene går framover er også en oppgave, utover vurdering av materialvalg, tekniske løsningsalternativer, ny låsplan, vurdering av alternativ til nye inngangspartier og annet. Oppfølging av henvendelser og spørsmål fra andelseiere er også en omfattende oppgave. Dette arbeidet vil fortsette med inntil prosjektet avsluttes i løpet av 2022.

Arbeidene med VVS og det bygningsmessige, som i praksis er 2 separate prosjekter som går parallelt, har blitt gjennomført midt en pandemi som vi ikke har sett maken til på 100 år. Det har satt alle aktørene, både entreprenører, byggeledelse og hele borettslaget, på en ekstra prøve. Pandemien har medført betydelig usikkerhet for materialleveranser, store utfordringer med tilgang på utenlandsk arbeidskraft og stor usikkerhet med tanke på mulig smitteutvikling hos arbeidere og/eller andelseiere.



Når prosjektarbeidene gjennom 2021 har blitt gjennomført uten ekstra forsinkelser og uten smitteutbrudd er det et veldig godt resultat. Arbeidene både for VVS og det bygningsmessige har fulgt den opprinnelige tidsplanen. Arbeidene med det bygningsmessige meldes faktisk å bli ferdigstilt fram mot sommeren 2022, noe som er ca. 3 måneder tidligere enn planlagt. Det er det all grunn til å være veldig fornøyd med. Byggeledelsen fra USBL, som har bred erfaring fra slike prosjekter, forteller også at kvaliteten på arbeidene som utføres jevnt over er meget god. Enkelte feil og avvik oppstår selvfølgelig, og disse følges opp og løses av byggeledelse og styret.

I hele prosjektet har det i 2021 vært én (1) personskaide, hvor en flislegger fikk et kutt i den ene hånden. Utover det har prosjektet så langt vært skadefritt, noe vi som byggherre er veldig godt fornøyd med.

Rehabiliteringsprosjektet er vedtatt med en total ramme på 265 millioner kr. Pr. 31/12-2021 kostnadsrammen under press som følge av ekstraordinær prisstigning generelt og særlige prisstigninger på byggevarer. Den totale kostnaden for prisstigning gjennom prosjektet går langt utover det som har vært avsatt i budsjettet, og vil før prosjektet avsluttes overstige 15 millioner kroner. Det var avsatt et beløp i prosjektbudsjettet for å dekke uforutsette kostnader. Det er i skrivende stund fortsatt noe usikkerhet rundt den endelige prosjektkostnaden (blant annet som følge av ytterligere økt prisstigning). Styrets prognose er at totale kostnader vil kunne overskride budsjettet med ca. 3-5 (tre til fem) millioner kroner - altså en sluttsum på 268-270 millioner kroner.

Se for øvrig tekst om borettslagets drift fra side 43



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 23 505 479. Dette er i praksis i tråd med budsjett, hvor driftsinntekter var antatt å bli kr 23 518 000.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 170 236 854, inkludert kostnader ifm. rehabiliteringen av borettslaget. Ekskludert rehabiliteringskostnadene var driftskostnadene i 2021 til sammen kr 19 505 061 mot budsjetterte kostnader på kr 16 632 600. Dette er kr 2 872 461 høyere enn budsjettert, som i sin helhet skyldes svært høye energipriser. Personalkostnader ligger under budsjett, men det er fordi ny kontormedarbeider ble ansatt 1. mai 2021, og inntil det var leid inn via vikarbyrå fram til da. Innleiekostnaden ligger under budsjettposten "Andre kostnader". Denne budsjettposten er heller ikke brukt fullt ut, da det i 2021 ble mindre innleie av vaktmestertjenester enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr -148 545 853 fremkommer i resultatregnskapet, og foreslås dekket av konto for egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Bakgrunnen for det negative resultatet er rehabiliteringsprosjektet som finansieres gjennom låneopptak. Resultat eksklusiv rehabilitering er en positiv endring av disponible midler (overskudd) på kr 2 212 940.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var i henhold til regnskapet pr 31.12.2021 kr -7 174 558. Årsaken til at dette tallet er negativt er at det også inneholder inn- og utbetalinger knyttet til rehabiliteringsprosjektet. Regnskapsmessig kan ikke låneutbetalinger og kostnader i rehabiliteringen skilles ut. Når utbetalinger av lån fra bank og betaling av påløpte kostnader i rehabiliteringen er i utakt, blir dette en regnskapsmessig konsekvens. Tallet er misvisende, i det borettslaget rent faktisk har mer enn tilstrekkelige likvide midler til videre drift. Regnskapsfører vil ved behov kunne redegjøre for dette på generalforsamlingen.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 600 000 til ordinært vedlikehold. Det er uendret fra 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2022 lagt til grunn en økning på 4,5% for vann og avløpsgebyret. Renovasjon- og feiegebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I 2021 har vi sett en markant oppgang i energiprisene, og derfor er budsjettallet for 2022 økt med kr 2 000 000 fra kr 4 000 000 til kr 6 000 000. Dette fordi energiprisene er forventet å forbli merkbart høyere enn tidligere i lengre tid framover.

Personalkostnader

Det er budsjettetert med en avsetning på kr 2 000 000, som er uendret fra 2021.

Konsulentonorar

Det er budsjettetert med kr 150 000 for 2022, som blant annet inneholder midler til utredning av mulig ny energiløsning/bergvarme for borettslaget.

Andre driftskostnader

Det er budsjettetert med et beløp på kr 1 800 000 etter en vurdering av historiske kostnader.

Lån

Plogveien Borettslag har lån i Husbanken til en flytende rente på 0,89% pr. 31.12.2021. Lånet gjenstår med 1 innbetaling, og er nedbetalt i mai 2022. I tillegg har Plogveien Borettslag i 2021 tatt opp et nytt lån i Handelsbanken til en flytende rente på 1,70 % pr. 31.12.2021, for å finansiere rehabiliteringsprosjektet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2022)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter både økning i låneopptak og økning av felleskostnadene. Dette vil skje i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2019. Dette medfører at felleskostnadene vil øke med ca. 16% fra 1. juli 2022. Dette er den tredje av i alt fire (4) varslede økninger av felleskostnadene som følge av rehabiliteringen.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Plogveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Plogveien Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 654 623	1 725 202	7 654 623	-7 174 558
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-148 545 853	-39 919 679	5 252 400	4 343 400
Tilbakeføring av avskrivning	17	105 059	86 824	86 000	86 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-180 000	-238 125	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	135 399 000	47 067 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		245 565	247 746	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 617 587	-1 594 197	-1 615 000	-812 000
Red. annen langs. gjeld		-247 859	-343 609	0	0
Endring i depositum gjennom året		12 500	0	12 500	12 500
Innsk. øremerk. bankkto		-6	-2 677	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	626 138	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-14 829 181	5 929 421	3 735 900	5 129 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-7 174 558	7 654 623	11 390 523	-3 544 658
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 971 824	16 612 719		
Kortsiktig gjeld		-10 146 382	-8 958 096		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	27	-7 174 558	7 654 623		



PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 393 696	19 799 562	23 518 000	27 221 000
Andre inntekter	3	111 783	133 098	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		23 505 479	19 932 660	23 518 000	27 221 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 722 683	-1 555 224	-2 000 000	-2 000 000
Styrehonorar	5	-310 000	-280 000	-280 000	-310 000
Avskrivninger	17	-105 059	-86 824	-86 000	-86 000
Revisjonshonorar	6	-18 445	-15 295	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-404 975	-397 035	-407 000	-418 000
Konsulenthonorar	7	-77 899	-169 316	-100 000	-1 800 000
Kontingenter		-92 600	-92 600	-92 600	-92 600
Drift og vedlikehold	8	-152 493 393	-45 620 191	-1 600 000	-1 600 000
Forsikringer		-614 412	-606 165	-627 000	-645 000
Kommunale avgifter	9	-3 315 157	-3 292 749	-3 320 000	-3 395 000
Energi/fyring	10	-7 193 624	-3 013 674	-4 000 000	-6 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 068 317	-2 041 396	-2 150 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 697 289	-2 319 072	-1 800 000	-1 800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-170 263 854	-59 639 542	-16 632 600	-20 516 600
DRIFTSRESULTAT		-146 758 375	-39 706 882	6 885 400	9 704 400
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	66 822	27 573	0	0
Finanskostnader	13	-1 854 300	-240 371	-1 633 000	-2 361 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 787 478	-212 798	-1 633 000	-2 361 000
ÅRSRESULTAT		-148 545 853	-39 919 679	5 252 400	4 343 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-19 883 177	-39 919 679		
Udekket tap		-128 662 676	0		



PLOGVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 570 738, KUNDENR. 171

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	17	909 383	834 442
Øremerkede bankinnskudd	26	2 684	2 678
SUM ANLEGGSMIDLER		67 258 818	67 183 871
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		740 440	35
Forskuddsbetalte kostnader		176 053	177 502
Andre kortsiktige fordringer	18	86 907	108 006
Driftskonto OBOS-banken		1 559 717	1 160 548
Driftskonto OBOS-banken II		6 874	18 234
Skattetrekkskonto OBOS-banken		84 575	64 999
Sparekonto OBOS-banken		254 443	15 024 502
Innestående i andre banker		62 816	58 892
SUM OMLØPSMIDLER		2 971 824	16 612 719
SUM EIENDELER		70 230 642	83 796 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
Opptjent egenkapital		0	19 883 177
Udekket tap	19	-128 662 676	0
SUM EGENKAPITAL		-128 616 376	19 929 477
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	183 007 640	49 226 227
Borettsinnskudd	21	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	22	2 105 896	2 095 690
SUM LANGSIKTIG GJELD		188 700 636	54 909 017
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 527 973	8 011 893
Skyldige offentlige avgifter	23	156 385	121 710
Påløpte renter		15 873	6 803



Påløpte avdrag		270 820	268 706
Annen kortsiktig gjeld	24	175 331	548 985
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 146 382	8 958 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 230 642	83 796 590

Pantstillelse	25	294 080 600	294 080 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2022
Styret i Plogveien Borettslag

Thomas Hammer Tveit/s/

Nina Christoffersen/s/

Ellen C. B. Schwartz/s/

Knut Teppan/s/

Helga Sørberget Dalsrud/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 410 312
Garasje	416 700
Strøm elbil	209 200
Parkering	206 460
Bod	100 210
Lagerlokale	89 080
Leie	50 538
Forretningslokale	48 000
Utsifting dør	31 416
Nedbetaling markiser	14 046
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	23 575 962

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-50 544
Garasje	-46 110
Bod	-35 387
Parkering	-34 085
Lagerlokale	-9 440
Strøm elbil	-6 700



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 393 696
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 320
Bodleie	2 400
Bomåpnere	2 140
El-parkering	11 200
Nøkler	3 488
Tryg Forsikring	81 575
Utleie	5 375
Vipps	2 285

SUM ANDRE INNTEKTER	111 783
----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 160 076
Overtid	-157 226
Annen lønn, ikke feriepenger	-21 000
Påløpte feriepenger	-175 331
Fri bil, tlf etc.	-199
Fri bolig	-100 548
Naturalytelser speilkonto	100 548
Arbeidsgiveravgift	-276 181
Pensjonskostnader innskudd	-21 265
AFP-pensjon	-26 234
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 174
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Personalforsikring	-12 861
Refusjon sykepenger	108 243
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	39 247
Arbeidsklær	-13 746

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 722 683
------------------------------	-------------------

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,4 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 310 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og taxi for kr 19 528, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 445.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR



Juridisk bistand	-15 826
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 845
Andre konsulenthonorarer	-29 229
SUM KONSULENTHONORAR	-77 899

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekt honorar	-52 686
Prosjektledelse	-3 799 124
Erstatning	-2 101
Hovedentreprenør	-122 254 101
Prisstigning	-7 312 252
Endringer	-17 361 125
Bygningsgebyr	-2 260
Inntekt dører	174 980
Inntekt Innglassing	920 000
Inntekt markiser	347 500
Andre elektroarbeider	-25 125
Refusjoner	-1 392 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -150 758 793

Drift/vedlikehold bygninger	-159 634
Drift/vedlikehold VVS	-346 917
Drift/vedlikehold elektro	-313 335
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 274
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-148 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 798
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-112 253
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-214 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-121 779
Egenandel forsikring	-59 462

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -152 493 393

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 884 356
Renovasjonsavgift	-1 430 801

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 315 157**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-540 038
Strøm oljefyr el.bereder	-5 685 476
Andre fyringskostnader	-968 111

SUM ENERGI / FYRING -7 193 624

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-95 734
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 595
Diverse leiekostnader/leasing	-322 715
Verktøy og redskaper	-17 170
Telefon-/kontormaskiner	-40 222
Driftsmateriell	-36 007
Lyspærer og sikringer	-36 450
Vaktmestertjenester	-179 579
Vakthold	-29 272
Renhold ved firmaer	-667 306
Andre fremmede tjenester	-15 043
Kontor- og datarekvisita	-19 549
Kopieringsmaterieill	-1 218
Trykksaker	-4 265
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 528
Andre kontorkostnader	-10 491
Telefon, annet	-41 749
Porto	-9 185
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 732
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 951
Bilgodtgjørelse	-1 348
Reisekostnader	-84
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-3 258
Velferdskostnader	-46 542
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 697 289

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 820
Andre renteinntekter	2
SUM FINANSINNETEKTER	66 822

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 006 579
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-675 774
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-57 546
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-100 310
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 023
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-1 854 300

NOTE: 14**BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 1960	21 945 600
Oppskrevet 1995	812 200
Tilgang 1999	41 234 075
SUM BYGNINGER	63 991 875

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.254, 255, 256, 270 og 271. M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.

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

NOTE: 15

REHABILITERING BYGG

Kostnader fra 2018-2019	2 064 652
Arkitekt honorar	159 093
Prosjektledelse	4 330 639
Andre konsulent honorar	300 100
Bygningsgebyr	221 881
Andre kostnader	19 101
Advokathonorar	69 500
DVS Entreprenør AS	95 090 462
Prisstigning	5 845 264
Endringer	15 786 882
Reklamestasjonen	78 525
E-verket Elektroinstallasjon AS	44 375
Inntekt dører	-174 980
Inntekt innglassing	-920 000
Inntekt markiser	-347 500
Andre elektroarbeider	25 125
Kostnadsføring prosjekt 2018	-293 828
Kostnadsføring prosjekt 2019	-1 770 825
Kostnadsføring prosjekt 2020	-24 796 958
Kostnadsføring prosjekt 2021	-95 731 509
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16

REHABILITERING VVS

Prosjektledelse	811 359
Sans Bygg AS	65 420 004
Prisstigning	1 998 084
Endringer	4 356 100
Refusjoner	1 477 500
Kostnadsføring prosjekt 2020	-19 088 372
Kostnadsføring prosjekt 2021	-54 974 675
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sandsilo



Tilgang 1997	65 190	
Avskrevet tidligere	-65 189	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2021	21 875	
Avskrevet tidligere	-9 115	
Avskrevet i år	-3 125	
		9 635
Garasjeanlegg		
Kostpris	877 962	
Avskrevet tidligere	-228 267	
Avskrevet i år	-17 559	
		632 136
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-66 140	
Avskrevet i år	-84 375	
		267 610
Avfallsbrønner		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		909 383
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 059

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	54 991
Velferd oppgjør 21	31 916
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	86 907

NOTE: 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Handelsbanken lån 1
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,49 %. Løpetiden er 11 år.



Opprinnelig 2020	-28 167 000	
Økning i år	-56 333 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-84 500 000
Handelsbanken lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,49 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2020	-18 900 000	
Økning i år	-37 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-56 700 000
Handelsbanken lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,49 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2021	-14 433 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-14 433 000
Handelsbanken lån 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,49 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-26 833 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-26 833 000
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 1997	-24 340 000	
Nedbetalt tidligere	22 180 773	
Nedbetalt i år	1 617 587	
		-541 640
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-183 007 640

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 4 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 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, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken		Første avdrag er 30/07-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023		
101, 106, 107, 112, 113, 118	500	200	1 550
119, 124, 125, 130, 131, 136	500	200	1 550
137, 142, 201, 206, 207, 212	500	200	1 550
213, 218, 219, 224, 225, 230	500	200	1 550
231, 236, 237, 242, 301, 306	500	200	1 550
307, 312, 313, 318, 319, 324	500	200	1 550
325, 330, 331, 336, 337, 342	500	200	1 550
401, 406, 407, 412, 413, 418	500	200	1 550
431, 436, 437, 442, 1143, 1150	500	200	1 550
1151, 1156, 1157, 1164, 1165, 117	500	200	1 550
1171, 1178, 1179, 1184, 1185, 119	500	200	1 550
1191, 1198, 1199, 1204, 1205, 121	500	200	1 550
1211, 1216, 2143, 2150, 2151, 215	500	200	1 550
2157, 2164, 2165, 2170, 2171, 217	500	200	1 550
2179, 2184, 2185, 2190, 2191, 219	500	200	1 550
2199, 2204, 2205, 2210, 2211, 221	500	200	1 550
3143, 3150, 3151, 3156, 3157, 316	500	200	1 550
3165, 3170, 3171, 3178, 3179, 318	500	200	1 550
3185, 3190, 3191, 3198, 3199, 320	500	200	1 550
3205, 3210, 3211, 3216, 4143, 415	500	200	1 550
4151, 4156, 4157, 4164, 4165, 417	500	200	1 550
4171, 4178, 4179, 4184, 4185, 419	500	200	1 550
4191, 4198, 4199, 4204, 4205, 421	500	200	1 550
4211, 4216	500	200	1 550
102, 103, 104, 105, 108, 109	600	250	1 900
110, 111, 114, 115, 116, 117	600	250	1 900
120, 121, 122, 123, 126, 127	600	250	1 900
128, 129, 132, 133, 134, 135	600	250	1 900
138, 139, 140, 141, 202, 203	600	250	1 900
204, 205, 208, 209, 210, 211	600	250	1 900
214, 215, 216, 217, 220, 221	600	250	1 900
222, 223, 226, 227, 228, 229	600	250	1 900
232, 233, 234, 235, 238, 239	600	250	1 900
240, 241, 302, 303, 304, 305	600	250	1 900
308, 309, 310, 311, 314, 315	600	250	1 900
316, 317, 320, 321, 322, 323	600	250	1 900
326, 327, 328, 329, 332, 333	600	250	1 900
334, 335, 338, 339, 340, 341	600	250	1 900
402, 403, 404, 405, 408, 409	600	250	1 900
410, 411, 414, 415, 416, 417	600	250	1 900
432, 433, 434, 435, 438, 439	600	250	1 900
440, 441, 1144, 1145, 1146, 1147	600	250	1 900
1148, 1149, 1152, 1153, 1154, 115	600	250	1 900



1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 116	600	250	1 900
1166, 1167, 1168, 1169, 1172, 117	600	250	1 900
1174, 1175, 1176, 1177, 1180, 118	600	250	1 900
1182, 1183, 1186, 1187, 1188, 118	600	250	1 900
1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 119	600	250	1 900
1200, 1201, 1202, 1203, 1206, 120	600	250	1 900
1208, 1209, 1212, 1213, 1214, 121	600	250	1 900
2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 214	600	250	1 900
2152, 2153, 2154, 2155, 2158, 215	600	250	1 900
2160, 2161, 2162, 2163, 2166, 216	600	250	1 900
2168, 2169, 2172, 2173, 2174, 217	600	250	1 900
2176, 2177, 2180, 2181, 2182, 218	600	250	1 900
2186, 2187, 2188, 2189, 2192, 219	600	250	1 900
2194, 2195, 2196, 2197, 2200, 220	600	250	1 900
2202, 2203, 2206, 2207, 2208, 220	600	250	1 900
2212, 2213, 2214, 2215, 3144, 314	600	250	1 900
3146, 3147, 3148, 3149, 3152, 315	600	250	1 900
3154, 3155, 3158, 3159, 3160, 316	600	250	1 900
3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 316	600	250	1 900
3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 317	600	250	1 900
3180, 3181, 3182, 3183, 3186, 318	600	250	1 900
3188, 3189, 3192, 3193, 3194, 319	600	250	1 900
3196, 3197, 3200, 3201, 3202, 320	600	250	1 900
3206, 3207, 3208, 3209, 3212, 321	600	250	1 900
3214, 3215, 4144, 4145, 4146, 414	600	250	1 900
4148, 4149, 4152, 4153, 4154, 415	600	250	1 900
4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 416	600	250	1 900
4166, 4167, 4168, 4169, 4172, 417	600	250	1 900
4174, 4175, 4176, 4177, 4180, 418	600	250	1 900
4182, 4183, 4186, 4187, 4188, 418	600	250	1 900
4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 419	600	250	1 900
4200, 4201, 4202, 4203, 4206, 420	600	250	1 900
4208, 4209, 4212, 4213, 4214, 421	600	250	1 900
1218, 1219	650	300	2 050
2218, 2219, 3218, 3219	650	300	2 100
1217, 1220	750	350	2 400
2217, 2220, 3217, 3220	800	350	2 450

Leilighetsnr

Handelsbanken

Første avdrag er
30/07-2023

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023

101, 106, 107, 112, 113	800
118, 119, 124, 125, 130, 131	800
136, 137, 142, 201, 206, 207	800
212, 213, 218, 219, 224, 225	800
230, 231, 236, 237, 242, 301	800
306, 307, 312, 313, 318, 319	800



324, 325, 330, 331, 336, 337	800
342, 401, 406, 407, 412, 413	800
418, 431, 436, 437, 442, 1143	800
1150, 1151, 1156, 1157, 1164, 116	800
1170, 1171, 1178, 1179, 1184, 118	800
1190, 1191, 1198, 1199, 1204, 120	800
1210, 1211, 1216, 2143, 2150, 215	800
2156, 2157, 2164, 2165, 2170, 217	800
2178, 2179, 2184, 2185, 2190, 219	800
2198, 2199, 2204, 2205, 2210, 221	800
2216, 3143, 3150, 3151, 3156, 315	800
3164, 3165, 3170, 3171, 3178, 317	800
3184, 3185, 3190, 3191, 3198, 319	800
3204, 3205, 3210, 3211, 3216, 414	800
4150, 4151, 4156, 4157, 4164, 416	800
4170, 4171, 4178, 4179, 4184, 418	800
4190, 4191, 4198, 4199, 4204, 420	800
4210, 4211, 4216	800
102, 103, 104, 105, 108, 109	950
110, 111, 114, 115, 116, 117	950
120, 121, 122, 123, 126, 127	950
128, 129, 132, 133, 134, 135	950
138, 139, 140, 141, 1144, 1145	950
1146, 1147, 1148, 1149, 1152, 115	950
1154, 1155, 1158, 1159, 1160, 116	950
1162, 1163, 1166, 1167, 1168, 116	950
1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 117	950
1180, 1181, 1182, 1183, 1186, 118	950
1188, 1189, 1192, 1193, 1194, 119	950
1196, 1197, 1200, 1201, 1202, 120	950
1206, 1207, 1208, 1209, 1212, 121	950
1214, 1215	950
202, 203, 204, 205, 208, 209	1000
210, 211, 214, 215, 216, 217	1000
220, 221, 222, 223, 226, 227	1000
228, 229, 232, 233, 234, 235	1000
238, 239, 240, 241, 302, 303	1000
304, 305, 308, 309, 310, 311	1000
314, 315, 316, 317, 320, 321	1000
322, 323, 326, 327, 328, 329	1000
332, 333, 334, 335, 338, 339	1000
340, 341, 402, 403, 404, 405	1000
408, 409, 410, 411, 414, 415	1000
416, 417, 432, 433, 434, 435	1000
438, 439, 440, 441, 2144, 2145	1000
2146, 2147, 2148, 2149, 2152, 215	1000
2154, 2155, 2158, 2159, 2160, 216	1000
2162, 2163, 2166, 2167, 2168, 216	1000



2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 217	1000
2180, 2181, 2182, 2183, 2186, 218	1000
2188, 2189, 2192, 2193, 2194, 219	1000
2196, 2197, 2200, 2201, 2202, 220	1000
2206, 2207, 2208, 2209, 2212, 221	1000
2214, 2215, 3144, 3145, 3146, 314	1000
3148, 3149, 3152, 3153, 3154, 315	1000
3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 316	1000
3166, 3167, 3168, 3169, 3172, 317	1000
3174, 3175, 3176, 3177, 3180, 318	1000
3182, 3183, 3186, 3187, 3188, 318	1000
3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 319	1000
3200, 3201, 3202, 3203, 3206, 320	1000
3208, 3209, 3212, 3213, 3214, 321	1000
4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 414	1000
4152, 4153, 4154, 4155, 4158, 415	1000
4160, 4161, 4162, 4163, 4166, 416	1000
4168, 4169, 4172, 4173, 4174, 417	1000
4176, 4177, 4180, 4181, 4182, 418	1000
4186, 4187, 4188, 4189, 4192, 419	1000
4194, 4195, 4196, 4197, 4200, 420	1000
4202, 4203, 4206, 4207, 4208, 420	1000
4212, 4213, 4214, 4215	1000

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-3 587 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 587 100

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-1 055 077
Depositum bomåpnere	-12 500
Andre innskudd	-1 038 319
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 105 896

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-84 575
Skyldig arbeidsgiveravgift	-71 810
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-156 385

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-175 331
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175 331

NOTE: 25



PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
Pantelån	183 007 640
Påløpte avdrag	270 820
TOTALT	186 865 560

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

Bygninger	63 991 875
Tomt	2 354 877
TOTALT	66 346 752

NOTE: 26

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

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

NOTE: 27

DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler. Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som innebærer økning av felleskostnadene på 14 %. I tillegg vil det bli foretatt låneoptak som vil gi positive diponible midler neste år. 2.delutbetaling på kr.41 266 000 av lånene med en låneramme på kr. 123 800 000, skal i henhold til avtale med Handelsbanken utbetales 3.januar 2022.



ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styrets arbeid

Se tekst side 21.

Driftstjenesten i borettslaget

Borettslaget har to fulltidsansatte driftsmedarbeidere; driftsleder Jan Petter Andresen og vaktmester Jørn Karlsen. Driftspersonalet er ansatt for å ivareta daglig drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Driftspersonalet har ikke lenger fast telefontid, men du kan legge igjen beskjed på telefonsvarer i Fyrhuset tlf.nr. 22 26 42 29 eller sende e-post til drift@plogveien.no. De kan også nås pr. mobil på 908 62 676 og 909 29 874 i arbeidstiden mandag – fredag kl. 07-15. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Styret har ved behov hatt møter med vårt driftspersonell i forbindelse med arbeids-oppgaver og arbeidssituasjon. I tillegg er det hyppig kontakt via e-post og telefon med formidling av oppgaver og gjensidig informasjon.

Kontortjenesten i borettslaget

Kontoret holder til i styrerommet som har inngang på verandasiden av blokk 13, Emil Korsmos vei 16-18-20. Kontoret er åpent tirsdager mellom kl. 10.00-15.00 og har tlf.nr. 22 27 79 34. Kontoret kan også nås på e-postadresse post@plogveien.no, som også kan benyttes ved henvendelser til styret. Se borettslagets hjemmeside på <https://vibbo.no/plogveien> for ytterligere informasjon. Borettslaget har også opprettet en Facebook-side – søkes opp via «Plogveien Borettslag».

Styret har løpende kontakt med vår kontormedarbeider Klaus Owesen-Lein. Han utfører blant annet:

- Førstehåndshåndtering av henvendelser, herunder henvendelser mottatt på e-post, telefon, brev, vibbo.no, borettslagets facebook-side og ved fysisk oppmøte i kontorets åpningstid
- Håndtering av nye andelseiere, herunder dele ut velkomstpakke til andelseiere
- Håndtering av søknader om fremleie og dyrehold
- Forvaltning av parkeringsplasser, bomåpnere, garasjer og boder som beboere kan leie
- Oppdatering av informasjon på <https://vibbo.no/plogveien> og oppslagstavlene i hver blokk
- Løpende fakturakontroll og kontering
- Kontormedarbeider har også lagt ned et betydelig arbeid i mottak og oppfølging av beboerhenvendelser som følge av rehabiliteringen.

Kontormedarbeideren gir et viktig bidrag til den løpende driften av borettslaget og bidrar til å avhjelpe arbeidsmengden til styret.

OBOS fører regnskapet vårt, og sørger for utbetaling av fakturaer og lønn, utsendelse av blanketter for felleskostnader og leie av garasjer mv. De er også ansvarlig for trykking av årsrapporten.

Forretningsfører

OBOS er engasjert som borettslagets forretningsfører. Styret er vel tilfreds med respons og service fra OBOS Forvaltning, og takker vår forvaltningskonsulent Morten Wiker Røstengen for godt samarbeid.

Bruk av konsulenter / rådgivere / juridisk hjelp

Styret engasjerer fagfolk ved behov for kunnskap og kompetanse som ligger utenfor det driftspersonalet og styret selv kan bidra med. Dette gjelder for eksempel ved vurdering av juridiske spørsmål og utredning av spesielle vedlikeholdsoppgaver eller investeringer.



Gaver

Det ble i 2021 ikke mottatt søknader om støtte fra Borettslaget. Ingen beløp ble derfor bevilget.

Oppsummering økonomi

Regnskapet for 2021 (eksklusiv rehabiliteringskostnader) viser en positiv endring i disponible midler på kr 2 212 940, i forhold til en budsjettert positiv endring på kr 5 252 400. Dette er et resultat som er kr 3 039 460 under budsjett.

Det økonomiske resultatet for 2021 (eksklusiv rehabilitering) skyldes i praksis ene og alene at energiprisene i 2021 var dramatisk mye høyere enn forventet. Energikostnadene til borettslaget endte på ca. 7,2 millioner kroner, som er 3,2 millioner kroner over budsjett.

Til tross for større økonomisk usikkerhet mener Styret likevel at borettslaget har en god likviditet og sunn økonomi.

Årets budsjett legger opp til et positivt resultat som følge av den vedtatte økningen av felleskostnadene.

Styrets prioriteringer for 2022

Styret vil fortsatt fokusere på en sunn økonomisk forvaltning, og arbeide innenfor de rammene det gir for å opprettholde god standard på bygninger og eiendom.

Prioriterte oppgaver i 2022 omfatter bl.a. følgende:

- Arbeide for en god gjennomføring og avslutning av rehabiliteringsprosjektet.
- Utrede ny langsiktig energi- og varmeløsning for borettslaget, blant annet med mulighet etablering av et jordvarmeanlegg.
- Se på behov og muligheter for oppgradering av felles utearealer / lekeplasser mv når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet.
- Se på behov og muligheter for oppgradering av vaskerier når rehabiliterings-prosjektet er avsluttet (rengjøring/maling mv).
- Gjenoppta utredning av underlag for eventuelt salg av tomteareal i Emil Korsmos vei (p-plass og garasjetomt – ref. vedtak på GF 2020).

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering / ekstra boder mv.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med borettslagets kontormedarbeider. Trenger du mer oppbevaringsplass leies det også ut sjakter, ekstra boder og lagerlokaler. Se <https://vibbo.no/plogveien/kontakter> vedrørende opplysninger om kontorets åpningstider og kontaktinformasjon.

Nøkler/skilt



Nøkler kan kjøpes hos driftspersonalet. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos driftspersonalet.

Vaskeri/kjølerom/fryserom

Det er vaskeri i hver blokk, og regelverk for bruk er hengt opp i alle vaskeriene.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om vask av trappeoppganger. Vinduer i oppganger og vaskerier vaskes tre ganger i året. I tillegg er det i 2014 inngått en tilleggsavtale om vask av kjellerganger to ganger i året. Det er satt opp renholdsplaner på oppslagstavlen i hver oppgang.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6599562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i TRYG Forsikring på telefon 04040, eller via www.tryg.no. 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 én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. 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.

Borettslaget gjennomfører hvert år en befaring hvor det foretas rens, kontroll og skifte av batteri i røykvarslere, samt kontroll av håndslukkere. Beboerne får også rådgivning i bruk av slukkeutstyr, rutiner ved rømning, brannalarm etc.

Kontrollen utføres av et eksternt selskap. Etter vedtektene § 5-2 (4) plikter andelseierne å gi adgang til boligen for å utføre kontroll av røykvarslere og håndslukkere.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ettersom borettslaget har ansatte påser styret at borettslaget oppfyller 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.

Garantert betaling av felleskostnader



Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Det er registrert 4 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 31.12.2021, mot 6 bruksoverlatinger pr. 31.12.2020. 42 andeler ble omsatt i 2021, mot 51 andeler i 2020. Borettslaget registrerer at andeler for salg jevnt over selges relativt raskt.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Plogveien Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

TV- og bredbåndstjenester

Telia (tidligere kjent som Get) er borettslagets leverandør av tjenester for TV og Internett. Dette distribueres inn til hver leilighet over et fibernett som stod ferdig i 2015 og som eies av borettslaget.

Avtalen med Telia innebærer at alle har fått levert Get Box II med kollektiv Start-pakke. Beboerne kan dermed fritt velge innhold for 55 poeng (inntil 55 kanaler). Det medfølger også kollektivt Internett med hastighet 50/50 Mb/s. Internethastigheten kan oppgraderes.

For mer informasjon, se www.telia.no eller kontakt Telia kundeservice på telefon 924 05 050.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021

Følgende arbeid ble utført (i tillegg til rehabiliteringen beskrevet under styrets arbeid side 21):

- Reparasjon av 2 stk. avfallsbrønner
- 2 stk. nye pc'er i Fyrhuset og 1 stk. til styrerommet
- Ny vaskemaskin i blokk 11
- Nye: Elektrisk klipper, hekksaks og kanttrimmer
- 5 stk balkonger utbedret for lekkasje
- 29 stk garasjeporter malt
- Ny radiatorpumpe blokk 16
- Kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater hos andelseiere.
- Kontrollert og utført brannsikringstiltak i fellesarealer.
- Service på 136 garasjeporter
- 12 nye ladestasjoner for ladbar motorvogn etablert ved Manglebergveien 11-13. Totalt er det nå etablert 47 ladestasjoner i borettslaget.
- Nye vimpler til flaggstenger innkjøpt

2020

Følgende arbeider ble utført

- 15 nye ladestasjoner mellom blokk 9 og 11
- Ny Willemaskin (liten hjullaster) med utstyr
- 5 stk vinduer ble byttet
- 2 stk vaskemaskin ble byttet (blokk 17 og blokk 10)
- 11 stk nye ledd til garasjer ble montert og malt
- 32 stk containere ble plassert ut for å legge til rette for at beboere kunne rydde
- Service på alle ladestasjoner utført
- 3 lamper ble satt opp på gangvei mot blokk 7
- Kontroll av røykvarslere /slukkeapparater hos andelseierne
- Service på 136 garasjeporter

2019

Følgende arbeid ble utført:

- Skiftet stoppekraner i kjeller blokk 14 og 16, for avstenging utekraner
- Rep. belegningsstein Emil Korsmos vei 10
- Skiftet kum på enden blokk 7
- Ny liten gressklipper kjøpt inn
- 79 stk vinduer malt utvendig
- 40 garasjeporter malt
- 2 stk bakvegger garasjer mellom blokk 0 og 1 malt
- 6 stk balkonggulv reparert
- Vasket og oljet inn alle utebord
- Service på 136 garasjeporter
- Ny ekspansjonstank i fyrhuset
- Beskjæring av de store trærne
- 6 nye radiatorer i inngangspartier etter vannlekkasjen i sommer
- Kontroll av røykvarslere /slukkeapparater hos andelseierne
- Byttet til ny skriver/kopimaskin på borettslagets kontor

2018

Følgende arbeid er utført

- Ny snøfreser anskaffet via leasing



- 4 fasadevinduer skiftet
- 83 fasadevinduer malt
- 9 nye garasjeporter
- 54 garasjeporter malt, div sider på garasjer malt.
- 8 stk balkonggulv reparert for lekkasjer
- Div kjellerdører malt opp
- Beskjæring busker og trær, samt felling trær div steder
- Kontroll av lekeplassutstyr
- Nytt sladrespeil i Emil Korsmos vei ved blokk 14
- 10 nye ladestasjoner for ladbar motorvogn etablert ved blokk 6 og 7 (ved Johan Hirsch vei 2-4-6)
- Drenering utbedret etter avdekking av fuktproblemer i fyrhuset
- Ny gangvei etablert ved blokk 3.
- Ny lyskaster montert ved akebakken
- Utleiebil fra AVIS/Zipcar etablert – utplassert på p-plassen i Emil Korsmos vei
- Facebook-side for borettslaget er opprettet
- Vårrydding i borettslaget utført. 26 containerlass med avfall kjørt bort, i tillegg til elektro- og spesialavfall.
- 6 nye lysarmaturer montert ved den store lekeplassen

For oversikt over vedlikehold fra tidligere år, se <https://vibbo.no/plogveien/tema/vedlikeholdshistorikk>

Årsmelding fra Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien Borettslag 2021

Møter

Komiteen har holdt kontakten, men det har ikke blitt avholdt noen møter i år grunnet corona-situasjonen.

Grillarrangement

Avlyst grunnet corona-situasjonen.

Første søndag i advent

Dette arrangementet ble gjennomført, da smittesituasjonen på denne tiden var mindre alvorlig. Det var godt frammøte og det var hyggelig å kunne samles til advents-arrangementet. Vi serverte gløgg og pepperkaker, Østre Aker musikkorps bidro med julemusikk (selv om tubaen frosset fast), vi gikk rundt juletre og sang julesanger. Høydepunktet for barna er å kjøre hest og kjerre sammen med nissefar som også delte ut nissepose til barna.

Her er noen bilder fra adventsmarkeringen i 2021. Det manglet bare litt snø 😊



Ønsker flere frivillige når vi kan arrangere noe igjen

Bo- og miljøkomiteen har de siste årene vært en veldig liten gruppe. Komiteen hadde derfor satt stor pris på om flere ønsker å bidra ved de to årlige arrangementene.



Meld din interesse på e-post til post@plogveien.no "Emne: Bo- og miljøkomiteen"



Ta vare på hverandre!

På vegne av

Bo- og miljøkomiteen i Plogveien Borettslag
Nina Christoffersen (sign.) / leder



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 28.04.22

Selskapsnummer: 171 **Selskapsnavn:** Plogveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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