



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2020               | 2019              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                    |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 19 932 660         | 18 167 383        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>19 932 660</b>  | <b>18 167 383</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                    |                   |
| Lønnskostnad   |      | 1 835 224          | 2 534 709         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 86 824             | 20 684            |
| Annen driftskostnad  |      | 57 717 493         | 16 370 681        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>59 639 542</b>  | <b>18 926 074</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-39 706 882</b> | <b>-758 691</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                    |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 27 573             | 37 784            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>27 573</b>      | <b>37 784</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 240 371            | 80 856            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>240 371</b>     | <b>80 856</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-212 798</b>    | <b>-43 072</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -39 919 679        | -801 763          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 66 346 752        | 66 346 752        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 834 442           | 683 141           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 67 181 194        | 67 029 893        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 2 678             | 626 139           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 2 678             | 626 139           |
| Sum anleggsmidler   |      | 67 183 871        | 67 656 031        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 35                |                   |
| Andre fordringer  |      | 285 508           | 251 273           |
| Sum fordringer  |      | 285 543           | 251 273           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 16 327 176        | 3 368 012         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 16 327 176        | 3 368 012         |
| Sum omløpsmidler  |      | 16 612 719        | 3 619 285         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 46 300            | 46 300            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>46 300</b>     | <b>46 300</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 19 883 177        | 59 802 856        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>19 883 177</b> | <b>59 802 856</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>19 929 477</b> | <b>59 849 156</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 49 226 227        | 3 753 424         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 5 682 790         | 5 778 653         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>54 909 017</b> | <b>9 532 077</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>54 909 017</b> | <b>9 532 077</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 275 508           | 276 186           |
| Leverandørgjeld                          |      | 8 011 893         | 1 243 800         |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 121 710           | 197 668           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 548 985           | 176 429           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 958 096</b>  | <b>1 894 083</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>63 867 114</b> | <b>11 426 160</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421111

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>       |
|--|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                    |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                    |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 19 932 660         | 18 167 383        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>19 932 660</b>  | <b>18 167 383</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                    |                   |
| Lønnskostnad   |             | 1 835 224          | 2 534 709         |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 86 824             | 20 684            |
| Annen driftskostnad  |             | 57 717 493         | 16 370 681        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>59 639 542</b>  | <b>18 926 074</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-39 706 882</b> | <b>-758 691</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                    |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 27 573             | 37 784            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>27 573</b>      | <b>37 784</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 240 371            | 80 856            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>240 371</b>     | <b>80 856</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-212 798</b>    | <b>-43 072</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                    |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -39 919 679        | -801 763          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>   |



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      | 66 346 752        | 66 346 752        |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 834 442           | 683 141           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 67 181 194        | 67 029 893        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 2 678             | 626 139           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 2 678             | 626 139           |
| Sum anleggsmidler   |      | 67 183 871        | 67 656 031        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 35                |                   |
| Andre fordringer  |      | 285 508           | 251 273           |
| Sum fordringer  |      | 285 543           | 251 273           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 16 327 176        | 3 368 012         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 16 327 176        | 3 368 012         |
| Sum omløpsmidler  |      | 16 612 719        | 3 619 285         |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital        | 46 300            | 46 300            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   | <b>46 300</b>     | <b>46 300</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 19 883 177        | 59 802 856        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>19 883 177</b> | <b>59 802 856</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>19 929 477</b> | <b>59 849 156</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 49 226 227        | 3 753 424         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 5 682 790         | 5 778 653         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>54 909 017</b> | <b>9 532 077</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>54 909 017</b> | <b>9 532 077</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 275 508           | 276 186           |
| Leverandørgjeld                   | 8 011 893         | 1 243 800         |
| Skyldige offentlige avgifter      | 121 710           | 197 668           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 548 985           | 176 429           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>8 958 096</b>  | <b>1 894 083</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>63 867 114</b> | <b>11 426 160</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
2.20

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Plogveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 4. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Plogveien Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 18:00 og lukker 4. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/171>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Ekstraordinært styrehonorar for 2020 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet
6. Fjerning av innvendige søppelsjakter
7. Forslag til røykeforbud på balkong og ut av vinduer i blokkene.
8. Ladeplass
9. Mistillitsforslag mot styret og valg av ny styret.
10. Valg av styret
11. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
12. Valg av valgkomité for 1 år
13. Valg av bo- og miljøkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Plogveien Borettslag**

Thomas Hammer Tveit

Helga Sørberget Dalsrud

Nina Christoffersen

Veronika Gulsett

Knut Teppan



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Tom Erik Magnussen i Emil Korsmosvei 6 og Joachim Storemyr i Emil Korsmosvei 19 velges som protokollvitner.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av konto for egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av konto for egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronaviruset, vil generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS og følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 29. april kl. 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i fem dager. Siste dato for avstemming er tirsdag 4. mai kl. 18:00

### Hvordan deltar du?

- Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/plogveien>
- Trykk på lenken og delta i møtet.  
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

### Hvordan deltar du analogt?

- For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen på neste side.
- Stemmeseddelen skal leveres i styres postkasse (på framsiden av Emil Korsmos vei 16-18-20) for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 5 dagene møtet er åpent for avstemming.



## Deltagelse på digital generalforsamling 2021 – Analog stemme

Generalforsamlingen i Plogveien Borettslag blir avholdt digitalt på <https://vibbo.no/plogveien>. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes 29. april kl. 18:00 og er åpent for avstemming i fem dager, siste dato for avstemming er 4. mai kl. 18:00.

**Selskapsnummer:** 0171 **Selskapsnavn** Plogveien Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

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

*Eksempel:*

|     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot |  |
|-----|---|-----|--|

**Saker til behandling:**

**Godkjenning av møteinnkallingen:**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Valg av protokollvitner:**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Fastsettelse av styrehonorar**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Ekstraordinært styrehonorar 2020 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Fjerning av innvendige søppelsjakter**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Forslag til røykeforbud på balkong og ut av vinduer i blokkene**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Ladeplass**

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|



## Mistillitsforslag mot styret og valg av nytt styret

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

## Saker til behandling:

Saksfremstilling

Forslag til vedtak

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

Saksfremstilling

Forslag til vedtak

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

| Verv        | Navn på kandidat                            | For |
|-------------|---|-----|
| Styremedlem | Knut Teppan (Innstilt av valgkomite)        |     |
| Styremedlem | Ellen Schwartz (Innstilt av valgkomite)     |     |
| Styremedlem | Jan Bråthen                                 |     |
| Styremedlem | Per Øyvind Westrum                          |     |
|             |   |     |
| Varamedlem  | Brit Haglund (Innstilt av valgkomite)       |     |
| Varamedlem  | Jalal Bashir Ahmed (Innstilt av valgkomite) |     |
| Varamedlem  | Mevlydin Ferizi (Innstilt av valgkomite)    |     |
| Varamedlem  | Jan Bråthen                                 |     |
| Varamedlem  | Per Øyvind Westrum                          |     |

## Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

## Valg av valgkomite

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

## Valg av bo- og miljøkomite

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

Stemmeseddelen skal leveres i styres postkasse (på framsiden av Emil Korsmos vei 16-18-20) innen 4. mai kl. 18:00 for at din avstemming skal bli registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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 | Veronika Gulsett    | Johan Hirsch' vei 16 |
| Varamedlem  | Martine Berdal      | Johan Hirsch' vei 12 |
| Varamedlem  | Thomas Haug         | Emil Korsmos vei 7   |
| Varamedlem  | Brit Hagelund       | Johan Hirsch' vei 9  |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Helga Dalsrud  
Emil Korsmos vei 12

Varadelegert  
Nina Christoffersen  
Johan Hirsch' vei 12

#### Valgkomiteen

Brit Hagelund  
Johan Hirsch vei 9  
Klaus Owesen-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 2-26  
Johan Hirsch Vei 1-17 2-20  
Manglebergvn 11-13  
Plogvn 5-29  
Traktorvn 2-4-6

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

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten, kjøpt 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. Deltidsansatt er en kontormedarbeider, som sluttet 30. april 2020. Resten av 2020 har kontormedarbeider vært ansatt i et vikariat gjennom vikarbyrået Bjørg Fjell AS med en 50 prosent stilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

### **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 16 styremøter i 2020. I tillegg har det vært avholdt et antall særnummer 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 2020. Gjennom 2020 har det vært lagt ned et omfattende arbeid med underlag for å kontrahere entreprenører og tegne kontrakter for gjennomføring av rehabiliteringen. Prosjektlederfunksjonen ble også satt ut på konkurranse, og 2 renommerte prosjekt- og byggelederfirmaer ga tilbud i tillegg til OBOS Prosjekt. Etter en grundig vurdering valgte styret å tegne prosjektlederavtale med USBL Prosjekt våren 2020. Deretter fulgte en intensiv periode med kontraktsforhandlinger med entreprenørene før kontrakter med DVS Entreprenør AS og Sansbygg AS ble tegnet før sommeren. Etter sommeren startet forberedelsene til oppstart, og fysiske arbeider begynte i august måned.

Styret har satt på en egen arbeidsgruppe som følger rehabiliteringen. Gruppen deltar 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. Arbeidsgruppen har egen møter 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 uforminskert styrke i 2021.

Rehabiliteringsprosjektet er vedtatt med en total ramme på 265 millioner kr. Pr. 31/12-2020 ligger forventet totalkostnad for prosjektet innenfor budsjettrammen.

Se for øvrig tekst om borettslagets drift fra side 29.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 19 813 140. Dette er i praksis i tråd med budsjett, hvor driftsinntekter var antatt å bli kr 19 747 000.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 59 520 022, inkludert kostnader ifm. rehabiliteringen av borettslaget. Ekskludert rehabiliteringskostnadene var driftskostnadene i 2020 til sammen kr 15 634 690 mot budsjetterte kostnader på kr 16 735 760. Dette er kr 1 101 070 lavere enn budsjettert, som i hovedsak skyldes svært lave energipriser. Personalkostnader ligger under budsjett, men det er fordi kontormedarbeider sluttet våren 2020, og ny kontormedarbeider ble leid inn via vikarbyrå. Innleiekostnaden ligger under "Andre kostnader". Her ligger også utgift til containerleie i forbindelse med rydding av boder og sportsrom, som skjer hvert annet år.

### Resultat

Årets resultat på kr -39 919 679 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 3 965 652.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 654 623. Dette beløpet inkluderer noe låneopptak ifm. rehabiliteringsprosjektet. Eksklusiv midler knyttet til rehabiliteringsprosjektet var borettslagets disponible midler per 31.12.2020 kr 4 472 954, som viser borettslagets likviditet. Det er sistnevnte beløp styret tar høyde for i budsjettet for 2021.

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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. 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 en forsiktig nedjustering som følge av at rehabiliteringsprosjektet har startet, og at noe vedlikehold dermed vil utgå.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I 2020 har vi sett en markant nedgang i energiprisene, og derfor er budsjettet for 2021 redusert med kr 500 000 til kr 4 000 000.

## **Personalkostnader**

Det er budsjettet med en økning på kr 200 000 til kr 2 000 000 fordi stillingen som kontormedarbeider har fått økt stillingsbrøk fra 40% til 50%, og fordi budsjettposten ikke har vært justert for lønnsvekst på flere år.

## **Konsulentonorar**

Det er budsjettet med en reduksjon på kr 150 000 til kr 100 000 fordi Styret forventer mindre bruk av konsulenter utover det som leveres som del av rehabiliteringen.

## **Andre driftskostnader**

Det er budsjettet med en økning på kr 200 000 til kr 1 800 000 etter en vurdering av historiske kostnader. Vi ser da et behov for en økt avsetning i budsjettet.

## **Lån**

Plogveien Borettslag har lån i Husbanken til en flytende rente på 0,80% pr. 31.12.2020.

Lånet er nedbetalt i mai 2022. I tillegg har Plogveien Borettslag i 2020 tatt opp et nytt lån i Handelsbanken til en flytende rente på 1,39 % pr. 31.12.2020, for å finansiere rehabiliteringsprosjektet. Lånet ble satt ut på konkurranse, og det var kun OBOS-banken og Handelsbanken som ga tilbud. Tilbudet fra Handelsbanken hadde lavest rente og ble totalt sett ansett som det gunstigste. Husbanken tilbyr ikke slik finansiering. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,4 % for 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **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 2021.

Driften i 2021 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 2021. Dette er den andre av i alt 4 varslede økninger av felleskostnadene som følge av rehabiliteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Plogveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning – Plogveien Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 25. mars 2021  
**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<br>2020 | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021  |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |                   | <b>1 725 202</b> | <b>4 213 264</b>  | <b>1 725 202</b> | <b>7 654 623</b>  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                   |                  |                   |                  |                   |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |                   | -39 919 679      | -801 763          | 2 951 240        | 5 252 400         |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 17                | 86 824           | 20 684            | 20 000           | 86 000            |
| Fradrag kjøpesum anl.midler                | 17                | -238 125         | 0                 | 0                | 0                 |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 19                | 47 067 000       | 0                 | 0                | 0                 |
| Økning annen langsiktig gjeld              |                   | 247 746          | 152 896           | 0                | 0                 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 19                | -1 594 197       | -1 565 560        | -1 586 000       | -1 615 000        |
| Red. annen langs. gjeld                    |                   | -343 609         | -288 755          | 0                | 0                 |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |                   | -2 677           | -5 564            | 0                | 0                 |
| Uttak øremerk. bankkto                     |                   | 626 138          | 0                 | 0                | 0                 |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |                   | <b>5 929 421</b> | <b>-2 488 062</b> | <b>1 385 240</b> | <b>3 723 400</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |                   | <b>7 654 623</b> | <b>1 725 202</b>  | <b>3 110 442</b> | <b>11 378 023</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                   |                  |                   |                  |                   |
| Omløpsmidler                               |                   | 16 612 719       | 3 619 285         |                  |                   |
| Kortsiktig gjeld                           |                   | -8 958 096       | -1 894 083        |                  |                   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |                   | <b>7 654 623</b> | <b>1 725 202</b>  |                  |                   |



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

RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020   | Regnskap<br>2019   | Budsjett<br>2020   | Budsjett<br>2021   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 19 799 562         | 18 108 640         | 19 747 000         | 23 518 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 13 578             | 58 743             | 0                  | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>19 813 140</b>  | <b>18 167 383</b>  | <b>19 747 000</b>  | <b>23 518 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -1 555 224         | -2 254 709         | -1 800 000         | -2 000 000         |
| Styrehonorar                       | 5    | -280 000           | -280 000           | -280 000           | -280 000           |
| Avskrivninger                      | 17   | -86 824            | -20 684            | -20 000            | -86 000            |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -15 295            | -15 045            | -20 000            | -20 000            |
| Andre honorarer                    |      | -150 000           | 0                  | 0                  | -150 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -397 035           | -391 165           | -403 000           | -407 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -169 316           | -1 830 362         | -250 000           | -100 000           |
| Kontingenter                       |      | -92 600            | -92 600            | -92 600            | -92 600            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -45 620 191        | -2 008 171         | -1 800 000         | -1 600 000         |
| Forsikringer                       |      | -606 165           | -708 477           | -600 000           | -627 000           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -3 292 749         | -3 052 257         | -3 306 160         | -3 320 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -3 013 674         | -4 827 840         | -4 500 000         | -4 000 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -2 041 396         | -2 003 645         | -2 064 000         | -2 150 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -2 319 072         | -1 441 119         | -1 600 000         | -1 800 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-59 520 022</b> | <b>-18 926 074</b> | <b>-16 735 760</b> | <b>-16 632 600</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-39 706 882</b> | <b>-758 691</b>    | <b>3 011 240</b>   | <b>6 885 400</b>   |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 27 573             | 37 784             | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -240 371           | -80 856            | -60 000            | -1 633 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-212 798</b>    | <b>-43 072</b>     | <b>-60 000</b>     | <b>-1 633 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-39 919 679</b> | <b>-801 763</b>    | <b>2 951 240</b>   | <b>5 252 400</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -39 919 679        | -801 763           |                    |                    |



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

**BALANSE**

|                                | Note   | 2020              | 2019              |
|--------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>               |        |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>           |        |                   |                   |
| Bygninger                      | 14     | 63 991 875        | 63 991 875        |
| Tomt                           |        | 2 354 877         | 2 354 877         |
| Rehabilitering                 | 15, 16 | 0                 | 0                 |
| Andre varige driftsmidler      | 17     | 834 442           | 683 141           |
| Øremerkede bankinnskudd        | 25     | 2 678             | 626 139           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>       |        | <b>67 183 871</b> | <b>67 656 031</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>            |        |                   |                   |
| Kundefordringer                |        | 35                | 0                 |
| Forskuddsbetalte kostnader     |        | 177 502           | 171 624           |
| Andre kortsiktige fordringer   | 18     | 108 006           | 79 649            |
| Driftskonto OBOS-banken        |        | 1 160 548         | 597 346           |
| Driftskonto OBOS-banken II     |        | 18 234            | 28 705            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken  |        | 64 999            | 81 037            |
| Sparekonto OBOS-banken         |        | 15 024 502        | 2 530 123         |
| Innestående i andre banker     |        | 58 892            | 130 802           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>        |        | <b>16 612 719</b> | <b>3 619 285</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>           |        | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>             |        |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 463 * 100 |        | 46 300            | 46 300            |
| Opptjent egenkapital           |        | 19 883 177        | 59 802 856        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>         |        | <b>19 929 477</b> | <b>59 849 156</b> |
| <b>GJELD</b>                   |        |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>        |        |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån        | 19     | 49 226 227        | 3 753 424         |
| Borettsinnskudd                | 20     | 3 587 100         | 3 587 100         |
| Annen langsiktig gjeld         | 21     | 2 095 690         | 2 191 553         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>    |        | <b>54 909 017</b> | <b>9 532 077</b>  |

**KORTSIKTIG GJELD**

|                                 |    |                   |                   |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Leverandørgjeld                 |    | 8 011 893         | 1 243 800         |
| Skyldige offentlige avgifter    | 22 | 121 710           | 197 668           |
| Påløpte renter                  |    | 6 803             | 12 694            |
| Påløpte avdrag                  |    | 268 706           | 263 493           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 23 | 548 985           | 176 429           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |    | <b>8 958 096</b>  | <b>1 894 083</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |    | <b>83 796 590</b> | <b>71 275 316</b> |

|               |    |             |            |
|---------------|----|-------------|------------|
| Pantstillelse | 24 | 294 080 600 | 38 580 600 |
| Garantiansvar |    | 0           | 0          |

Oslo, 11.03.2021

Styret i Plogveien Borettslag

Thomas Hammer Tveit/s/

Nina Christoffersen/s/

Veronika Gulsett/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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 19 094 215        |
| Garasje                              | 345 510           |
| Parkering                            | 171 470           |
| Parkering med ladestasjon            | 121 200           |
| Lagerlokale                          | 61 965            |
| Bod                                  | 60 160            |
| Leie                                 | 37 452            |
| Forretningslokale                    | 31 560            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>19 923 532</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | -43 062           |
| Parkering                            | -30 936           |
| Garasje                              | -20 212           |
| Parkering med ladestasjon            | -10 400           |
| Bod                                  | -12 760           |
| Lagerlokale                          | -6 600            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>19 799 562</b> |

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

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Leie av fryseboks          | 2 850         |
| Kasse                      | 2 000         |
| Nøkler                     | 4 728         |
| Leie velferdsrom           | 4 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>13 578</b> |

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte                          | -1 000 294        |
| Overtid   | -174 516          |
| Annen lønn, ikke feriepenger                        | -16 000           |
| Påløpte feriepenger                                 | -153 031          |
| Fri bolig   | -63 490           |
| Naturalytelser speilkonto                           | 63 490            |
| Arbeidsgiveravgift                                  | -267 651          |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 29 295            |
| Pensjonskostnader innskudd                          | -24 848           |
| AFP-pensjon   | -25 835           |
| O/U premie (ikke arb.giveravg)                      | -1 240            |
| Yrkesskadeforsikring                                | -5 055            |
| Refusjon sykepenger                                 | 54 434            |
| Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig     | 38 215            |
| Arbeidsklær   | -8 699            |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-1 555 224</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,2 årsverk i selskapet, som følge av at tidligere kontormedarbeider sluttet 01.05.20. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning, gaver, samt sommeravslutning for til sammen kr 31 720, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 295.

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand                               | -147 344        |
| Tilleggstjenester, OBOS BBL                    | -10 080         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 893         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-169 316</b> |

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

|  |             |
|--|-------------|
| Arkitekthonorar                        | -106 407    |
| Prosjektledelse - USBL Prosjekt        | -1 395 484  |
| Andre konsulenthonorar - OBOS Prosjekt | -300 100    |
| Bygningsgebyr                          | -219 621    |
| Andre kostnader - infomøter            | -17 000     |
| Advokathonorar                         | -69 500     |
| Entreprenørkostander                   | -41 777 218 |

**SUM REHABILITERING -43 885 331**

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -456 747 |
| Drift/vedlikehold VVS              | -341 680 |
| Drift/vedlikehold elektro          | -89 167  |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -20 521  |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg     | -14 250  |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg    | -56 439  |
| Drift/vedlikehold brannsikring     | -155 290 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg    | -107 267 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -283 506 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg    | -31 005  |
| Egenandel forsikring               | -59 467  |

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -45 500 671**

Normalt vedlikehold eksklusiv rehabilitering beløper seg til kr 1 734 860

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 875 952 |
| Feieavgift            | -163       |
| Renovasjonsavgift     | -1 416 635 |

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 292 749****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Elektrisk energi         | -927 884   |
| Strøm oljefyr el.bereder | -2 053 480 |
| Andre fyringskostnader   | -32 311    |

**SUM ENERGI / FYRING -3 013 674****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Container                     | -234 918 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll   | -26 793  |
| Diverse leiekostnader/leasing | -284 861 |
| Telefon-/kontormaskiner       | -7 360   |
| Driftsmateriell               | -48 392  |
| Lyspærer og sikringer         | -34 488  |



|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Vaktmestertjenester              | -423 629          |
| Vakthold                         | -26 285           |
| Renhold ved firmaer              | -611 100          |
| Andre fremmede tjenester         | -371 866          |
| Kontor- og datarekvista          | -25 721           |
| Kopieringsmateriell              | -629              |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -18 772           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -31 720           |
| Andre kontorkostnader            | -3 028            |
| Telefon, annet                   | -40 125           |
| Porto                            | -7 661            |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -13 904           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -23 355           |
| Reisekostnader                   | -2 174            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 171            |
| Velferdskostnader                | -79 121           |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 319 072</b> |

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 375           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 27 179        |
| Renter bank                         | 19            |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>27 573</b> |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -109 394        |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -75 959         |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken     | -54 622         |
| Renter på leverandørgjeld              | -262            |
| Andre rentekostnader                   | -134            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>             | <b>-240 371</b> |

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

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

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   |
| Arkitektonorar               | 106 407     |
| Prosjektledelse              | 584 125     |
| Andre konsulent honorar      | 300 100     |
| Bygningsgebyr                | 219 621     |
| Andre kostnader              | 17 000      |
| Advokathonorar               | 69 500      |
| DVS Entreprenør AS           | 21 654 832  |
| Pristigning                  | 404 205     |
| Endringer                    | 1 396 793   |
| Elektroinstallatør           | 44 375      |
| Kostnadsføring prosjekt 2018 | -293 828    |
| Kostnadsføring prosjekt 2019 | -1 770 825  |
| Kostnadsføring prosjekt 2020 | -24 796 958 |
| <b>SUM REHABILITERING</b>    | <b>0</b>    |

**NOTE: 16****REHABILITERING VVS**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Prosjektledelse              | 811 359     |
| SansBygg AS                  | 17 970 466  |
| Pristigning                  | 126 891     |
| Endringer                    | 94 656      |
| Refusjoner                   | 85 000      |
| Kostnadsføring prosjekt 2020 | -19 088 372 |
| <b>SUM REHABILITERING</b>    | <b>0</b>    |

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER****Sandsilo**

|                                   |            |         |
|-----------------------------------|------------|---------|
| Tilgang 1997                      | 65 190     |         |
| Avskrevet tidligere               | -65 189    | 1       |
| <br>                              |            |         |
| Snøfreser                         |            |         |
| Tilgang 2018                      | 21 875     |         |
| Avskrevet tidligere               | -5 990     |         |
| Avskrevet i år                    | -3 125     |         |
|                                   |            | 12 760  |
| <br>                              |            |         |
| Garasjeanlegg (finne ut av denne) |            |         |
| Kostpris                          | 877 962    |         |
| Avskrevet tidligere               | -210 708   |         |
| Avskrevet i år                    | -17 559    |         |
|                                   |            | 649 695 |
| <br>                              |            |         |
| Ladestasjon for el bil            |            |         |
| Tilgang 2020                      | 238 125    |         |
| Avskrevet i år                    | -66 140    |         |
|                                   |            | 171 985 |
| <br>                              |            |         |
| Avfallsbrønner                    |            |         |
| Kostpris                          | 2 011 761  |         |
| Avskrevet tidligere               | -2 011 760 |         |
|                                   |            | 1       |

---

|                                |  |                |
|--------------------------------|--|----------------|
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |  | <b>834 442</b> |
|--------------------------------|--|----------------|

---

|                                |  |                |
|--------------------------------|--|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |  | <b>-86 824</b> |
|--------------------------------|--|----------------|

---

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |  |                |
|--|--|----------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte |  | 53 572         |
| Sykepenger                                     |  | 54 434         |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>        |  | <b>108 006</b> |

---

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 11 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2020    | -28 167 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 0           |             |
| Nedbetalt i år      | 0           | -28 167 000 |

Handelsbanken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,39 %. Løpetiden er 13 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2020    | -18 900 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 0           |             |
| Nedbetalt i år      | 0           | -18 900 000 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |             |            |
|---------------------|-------------|------------|
| Opprinnelig 1997    | -24 340 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 20 586 576  |            |
| Nedbetalt i år      | 1 594 197   | -2 159 227 |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-49 226 227****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, 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<br>30/07-2023 |
|------------------------------|---|-------|--------------------------------|
|                              | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023 |       |                                |
|                              | lån 1   | lån 2 |                                |
| 101, 106, 107, 112, 113, 118 | 300   | 550   |                                |
| 119, 124, 125, 130, 131, 136 | 300   | 550   |                                |
| 137, 142, 201, 206, 207, 212 | 300   | 550   |                                |



|                                    |     |     |
|------------------------------------|-----|-----|
| 213, 218, 219, 224, 225, 230       | 300 | 550 |
| 231, 236, 237, 242, 301, 306       | 300 | 550 |
| 307, 312, 313, 318, 319, 324       | 300 | 550 |
| 325, 330, 331, 336, 337, 342       | 300 | 550 |
| 401, 406, 407, 412, 413, 418       | 300 | 550 |
| 431, 436, 437, 442, 1143, 1150     | 300 | 550 |
| 1151, 1156, 1157, 1164, 1165, 1170 | 300 | 550 |
| 1171, 1178, 1179, 1184, 1185, 1190 | 300 | 550 |
| 1191, 1198, 1199, 1204, 1205, 1210 | 300 | 550 |
| 1211, 1216, 2143, 2150, 2151, 2156 | 300 | 550 |
| 2157, 2164, 2165, 2170, 2171, 2178 | 300 | 550 |
| 2179, 2184, 2185, 2190, 2191, 2198 | 300 | 550 |
| 2199, 2204, 2205, 2210, 2211, 2216 | 300 | 550 |
| 3143, 3150, 3151, 3156, 3157, 3164 | 300 | 550 |
| 3165, 3170, 3171, 3178, 3179, 3184 | 300 | 550 |
| 3185, 3190, 3191, 3198, 3199, 3204 | 300 | 550 |
| 3205, 3210, 3211, 3216, 4143, 4150 | 300 | 550 |
| 4151, 4156, 4157, 4164, 4165, 4170 | 300 | 550 |
| 4171, 4178, 4179, 4184, 4185, 4190 | 300 | 550 |
| 4191, 4198, 4199, 4204, 4205, 4210 | 300 | 550 |
|                                    | 300 | 550 |
| 102, 103, 104, 105, 108, 109       | 350 | 650 |
| 110, 111, 114, 115, 116, 117       | 350 | 650 |
| 120, 121, 122, 123, 126, 127       | 350 | 650 |
| 128, 129, 132, 133, 134, 135       | 350 | 650 |
| 138, 139, 140, 141, 202, 203       | 350 | 650 |
| 204, 205, 208, 209, 210, 211       | 350 | 650 |
| 214, 215, 216, 217, 220, 221       | 350 | 650 |
| 222, 223, 226, 227, 228, 229       | 350 | 650 |
| 232, 233, 234, 235, 238, 239       | 350 | 650 |
| 240, 241, 302, 303, 304, 305       | 350 | 650 |
| 308, 309, 310, 311, 314, 315       | 350 | 650 |
| 316, 317, 320, 321, 322, 323       | 350 | 650 |
| 326, 327, 328, 329, 332, 333       | 350 | 650 |
| 334, 335, 338, 339, 340, 341       | 350 | 650 |
| 402, 403, 404, 405, 408, 409       | 350 | 650 |
| 410, 411, 414, 415, 416, 417       | 350 | 650 |
| 432, 433, 434, 435, 438, 439       | 350 | 650 |
| 440, 441, 1144, 1145, 1146, 1147   | 350 | 650 |
| 1148, 1149, 1152, 1153, 1154, 1155 | 350 | 650 |
| 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163 | 350 | 650 |
| 1166, 1167, 1168, 1169, 1172, 1173 | 350 | 650 |
| 1174, 1175, 1176, 1177, 1180, 1181 | 350 | 650 |
| 1182, 1183, 1186, 1187, 1188, 1189 | 350 | 650 |
| 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197 | 350 | 650 |
| 1200, 1201, 1202, 1203, 1206, 1207 | 350 | 650 |
| 1208, 1209, 1212, 1213, 1214, 1215 | 350 | 650 |
| 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149 | 350 | 650 |
| 2152, 2153, 2154, 2155, 2158, 2159 | 350 | 650 |
| 2160, 2161, 2162, 2163, 2166, 2167 | 350 | 650 |



|                                    |     |     |
|------------------------------------|-----|-----|
| 2168, 2169, 2172, 2173, 2174, 2175 | 350 | 650 |
| 2176, 2177, 2180, 2181, 2182, 2183 | 350 | 650 |
| 2186, 2187, 2188, 2189, 2192, 2193 | 350 | 650 |
| 2194, 2195, 2196, 2197, 2200, 2201 | 350 | 650 |
| 2202, 2203, 2206, 2207, 2208, 2209 | 350 | 650 |
| 2212, 2213, 2214, 2215, 3144, 3145 | 350 | 650 |
| 3146, 3147, 3148, 3149, 3152, 3153 | 350 | 650 |
| 3154, 3155, 3158, 3159, 3160, 3161 | 350 | 650 |
| 3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 3169 | 350 | 650 |
| 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177 | 350 | 650 |
| 3180, 3181, 3182, 3183, 3186, 3187 | 350 | 650 |
| 3188, 3189, 3192, 3193, 3194, 3195 | 350 | 650 |
| 3196, 3197, 3200, 3201, 3202, 3203 | 350 | 650 |
| 3206, 3207, 3208, 3209, 3212, 3213 | 350 | 650 |
| 3214, 3215, 4144, 4145, 4146, 4147 | 350 | 650 |
| 4148, 4149, 4152, 4153, 4154, 4155 | 350 | 650 |
| 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163 | 350 | 650 |
| 4166, 4167, 4168, 4169, 4172, 4173 | 350 | 650 |
| 4174, 4175, 4176, 4177, 4180, 4181 | 350 | 650 |
| 4182, 4183, 4186, 4187, 4188, 4189 | 350 | 650 |
| 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197 | 350 | 650 |
| 4200, 4201, 4202, 4203, 4206, 4207 | 350 | 650 |
| 4208, 4209, 4212, 4213, 4214, 4215 | 350 | 650 |
| 1218, 1219, 2218, 2219, 3218, 3219 | 350 | 700 |
| 1217, 1220                         | 450 | 800 |
| 2217, 2220, 3217, 3220             | 450 | 850 |

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1960           | -3 587 100        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-3 587 100</b> |

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Depositum garasjer                | -1 057 371        |
| Andre innskudd                    | -1 038 319        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-2 095 690</b> |

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk                          | -64 999         |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -56 711         |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-121 710</b> |

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger                       | -140 895        |
| Påløpte kostnader                 | -400 514        |
| AFP-pensjon                       | -7 576          |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-548 985</b> |

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 3 587 100         |
| Pantelån        | 49 226 227        |
| Påløpte avdrag  | 268 706           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>53 082 033</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 63 991 875        |
| Tomt          | 2 354 877         |
| <b>TOTALT</b> | <b>66 346 752</b> |

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



## ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

### Styrets arbeid

Se tekst side 10.

### 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](mailto:drift@plogveien.no). De kan også nås pr. mobil på 908 62 676 og 909 29 874. Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Styret har ved behov hatt møter med vårt driftspersonell i forbindelse med arbeidsoppgaver 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](mailto: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 vedrørende 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

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.



I 2020 hadde styret behov for juridisk bistand for å bygge en sak mot en andelseier som lot beboere i andelen bli boende, på tross av mange brudd på borettslagets husordensregler og tilhørende varsler fra styret. Etter at svært god og grundig dokumentasjon på bruddene på husordensreglene var innhentet begjæret styret tvangssalg av boligen. Saken måtte følges helt til dato for rettsak var fastsatt, som endte med at andelseier besluttet at beboerne i leiligheten måtte flytte.

## **Gaver**

Det ble i 2020 ikke mottatt søknader om støtte fra Borettslaget. Ingen beløp ble derfor bevilget.

## **Oppsummering økonomi**

Regnskapet for 2020 viser en positiv endring i disponible midler på kr 5 929 421, i forhold til en budsjettert positiv endring på kr 1 385 240. Dette er et resultat som er kr 4 544 181 over budsjett.

Det økonomiske resultatet for 2020 skyldes i hovedsak to faktorer. Det første er at energiprisene i 2020 var mye lavere enn forventet, som ga en energikostnad ca. kr 1 500 000 under budsjett. Det andre er at vi har fått utbetalt ca. kr 3 180 000 mer av Handelsbanken enn hva som er forbrukt i rehabiliteringsprosjektet i 2020. Sistnevnte er midler vi kommer til å bruke på rehabiliteringsprosjektet i 2021 og styret har dermed ikke ansett dette som en del av borettslagets disponible midler ved utarbeidelsen av årets budsjett.

Styret oppfatter 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 2021**

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 2021 omfatter bl.a. følgende:

- Arbeide for en god gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet, herunder sikre god informasjon til andelseiere.
- Utrede mulighet for ytterligere etablering av ladeplasser

## **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 sjaker, 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, hvor regelverk for bruk er hengt opp i alle vaskeriene. Som følge av vedtak på ekstraordinær generalforsamling 13. november 2019 ble kjøle- og fryserommene avviklet 1. juli 2020. Beboere kan fortsatt benytte sine hyller i blokkens kjølerom til oppbevaring.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold 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](http://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 6 bruksoverlatinger i borettslaget pr. 31.12.2020, mot 8 bruksoverlatinger pr. 31.12.2019. 51 andeler ble omsatt i 2020, mot 55 andeler i 2019. 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](http://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](http://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](http://www.telia.no) eller kontakt Telia kundeservice på telefon 924 05 050.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

### **2020**

#### **Følgende arbeider ble utført (i tillegg til rehabiliteringen beskrevet under styrets arbeid side 10)**

- 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. 2020

### Møter

Komiteen har holdt kontakten, men det har ikke blitt avholdt noen møter i år ettersom alle arrangementer ble avlyst grunnet corona.

### Grillarrangement

Avlyst grunnet corona

### Første søndag i advent

Avlyst grunnet corona

### Ønsker flere frivillig 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.

Det krever kun noen timers arbeid å være med i bo- og miljøkomiteen og vi finner sammen ut hvem som tar de ulike oppgavene i forkant av og under de to arrangementene.

Meld din interesse på e-post til [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)

En liten mimring til hvordan vi hadde det i 2019, og dermed hva du kan være en del av når corona-situasjonen tillater det 😊



**Ta vare på hverandre!**

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



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styrehonoraret har ikke vært regulert siden 2017. Det foreslås derfor å regulere honoraret i tråd veksten i konsumprisindeks. Målt fra februar 2017 til februar 2021 vil det utgjøre en økning på 9,7 %. Styrehonoraret som i dag er på kr. 280.000,- foreslås derfor endret til kr. 310.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 310.000,-.



Sak 5

## **Ekstraordinært styrehonorar for 2020 i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det vises til vedtak på generalforsamling i 2020 om ekstraordinært honorar for styrearbeidet som ble gjort med rehabiliteringsprosjektet i 2019.

Arbeidsbelastningen for styret har i 2020 vært særlig høy. Dette omfatter blant annet kontraktsforhandlinger med rådgiver og entreprenører, oppfølging av oppstart og igangsetting av begge delprosjekter, og omfattende møtevirksomhet for å følge opp og beslutte på et stort omfang av saker fra entreprenørene. I tillegg har det kommet et stort antall henvendelser fra andelseiere om alle mulige aspekter ved prosjektet, som hver og enkelt har blitt behandlet. Arbeidsomfanget har med dette vært merkbart høyere enn i 2019, og har også medført at enkelte tilbakemeldinger og avklaringer har trukket ut i tid. Samtidig er prosjektet som pågår i Plogveien borettslag er det største rehab-prosjektet som pågår i Oslo for tiden.

Det er normalt at ekstraordinært arbeid i dette omfanget får en honorering. Styret foreslår at denne ekstra innsatsen for 2020, som i 2019, godtgjøres med et særskilt honorar på kr. 150.000,-.

### **Forslag til vedtak**

Den ekstra innsatsen for 2020 godtgjøres med et særskilt honorar på kr. 150.000,-.



Sak 6

## **Fjerning av innvendige søppelsjakter**

**Forslag fremmet av:** Mari Gjesdal

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

I dag har vi søppelsjakter som ikke lenger er i bruk inne i blokkene. Disse tar, slik jeg ser det, opp unødvendig plass i hver leilighet på høyre side av oppgangen. Når vi nå uansett er i gang med omfattende renovering i blokkene, kan dette være en ypperlig mulighet til å få utnyttet arealene på en mer hensiktsmessig måte. Jeg tror også at de innvendige flatene vil få et mer tidsriktig preg dersom vi kan fjerne lukene som er plassert i gangene når den planlagte renoveringen skal settes i gang.

### **Styrets innstilling**

Styret samarbeidet i 2019 med OBOS Prosjekt for å utarbeide et underlag til den ekstraordinære generalforsamlingen avholdt 13. november 2019, hvor omfanget av rehabiliteringsprosjektet ble besluttet. I den sammenheng spurte styret OBOS Prosjekt om mulighetene for å fjerne søppelsjaktene og fikk tilbakemelding om at det er et omfattende arbeid med en høy kostnad sammenlignet med den ekstra plassen det vil gi leilighetene på høyre side i oppgangene. Dette ble dermed ikke tatt med som en del av valgmulighetene under ekstraordinær generalforsamling.

På bakgrunn av det, samt at rehabiliteringsprosjektet er nå i gang i flere av blokkene våre, anser ikke styret det som hensiktsmessig å bruke tid på å innhente priser og finne mulige løsninger.

Styret anbefaler derfor at det stemmes "mot" dette forslaget til vedtak.

### **Forslag til vedtak**

Styret skal innhente priser og finne mulige løsninger for å få fjernet de innvendige søppelsjaktene.

Sak 7

### **Forslag til røykeforbud på balkong og ut av vinduer i blokkene.**

**Forslag fremmet av:** Andreas Eide

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

Jeg ønsker å fremme et forslag om å forby røyking på balkong og ut av vinduer i blokkene, og det med tanke på helse, hensyn, inneklima og klima på balkongen.

Som alle vet er røyking skadelig, ikke bare for den som røyker, men også de som blir utsatt for røyken. Når vi bor så tett som vi gjør kommer sigarettøyk fort inn på andre andeler enn der det røykes, og for beboere som ikke ønsker å få røyk inn på balkongen eller inn i leiligheten blir det fort ubehagelig, sjenerende og plagsomt. Spesielt personer med underliggende lungesykdommer kan bli syke og t.o.m. få pustevansker som følge av det. Det setter en stor demper f.eks. for en dag man ellers ville tilbragt i sola på balkongen, men der man må pakke sammen og gå inn da man ikke tåler å være i sigarettøyken som kommer fra naboer. Det er i tillegg ekstremt sjenerende når sigarettøyk kommer inn vinduer eller balkongdør når man lufter. Og siden retten til å røyke er såpass sosialt akseptert og lovbeskyttet, kan det oppleves vanskelig å henvende seg til naboer ang. dette på en god måte, og finne løsninger som blir forstått og akseptert, spesielt når røyking skjer på nabo sin eiendom.

Borettslagsloven § 5-11 sier at bruken av leiligheten ikke skal på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Ved å hindre bruken av balkongen eller hvorvidt man kan lufter i leiligheten, samt påføre fysiske helseplager på andre beboere, så er det til ulempe for andre andelseiere. Selv om røykingen skjer på egen eiendom, vet vi at de i nærheten også vil bli ufrivillig utsatt for passiv røyking. Med tanke på hensyn til sine naboer, og fra et helsefremmende perspektiv, ser jeg det som kun positivt med et forbud mot røyking på balkong og ut av vinduer i blokkene, og håper borettslaget vil støtte dette helse- og miljøvennlige tiltaket.

#### **Styrets innstilling**

Styret har vært i kontakt med OBOS sin juridiske avdeling for å avklare om borettslaget på et generelt grunnlag kan forby beboere å røyke på egen balkong. Balkongen er i teknisk forstand å anse som en form for privatisert fellesareal som i praksis blir en forlengelse av den enkeltes boenhet. Det man gjør i sin egen bolig har fellesskapet som alminnelig regel ingen ting med. Dette ble tydeliggjort da Sunnmøre tingrett i februar 2020 ga en borettslagsbeboer fullt medhold i at plagsom røyklukt i bygget han selv hadde forårsaket ikke er et tilstrekkelig mislighold som kan føre til tvangssalg av boligen (jf. Borettslagsloven § 5-11).

Styret har forståelse for at beboere kan oppleve det som vanskelig å henvende seg til en nabo for å be vedkommende redusere sin røyking på balkong eller ut av vinduet. Videre har styret forståelse for at røyk fra naboens balkong eller vindu kan oppleves sjenerende og i flere situasjoner også være helseskadelig for naboer. På den andre siden er det ikke slikt at alle beboere som røyker utsetter sine naboer for den samme sjenansen. Noen som røyker bor i øverste etasje, mens andre kun røyker i mindre mengder. Samtidig er det et



faktum at beboere i en blokk har valgt å bo tett inn på sine naboer, som innebærer at man i større grad enn ved andre boformer vil utsettes for lyder og lukter fra naboer.

Som innsender av forslaget refererer til, kan styret gjennom Borettslagsloven §5-11 gripe inn med pålegg overfor den røykende beboeren dersom det kan konstateres at røykingen utgjør en urimelig ulempe for andre beboere. Dette gjelder uavhengig av om borettslaget har vedtatt et forbud mot røyking på balkong og ut av vindu. I tilfeller hvor røykingen ikke utgjør en urimelig ulempe for andre beboere mener styret det vil være uforholdsmessig inngripende for den røykende beboeren at det vedtas et røykeforbud i borettslaget.

Styret anbefaler derfor at det stemmes «mot» dette forslaget til vedtak.

### **Forslag til vedtak**

Forbud mot røyking på balkong og ut av vinduer i blokkene.



Sak 8

## Ladeplass

**Forslag fremmet av:** Jalal Bashir Ahmed

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

Når skal de etableres enda flere ladeplasser? Ser at vi beveger mot forbud for bensin og diesel biler og iforbindelse med dette er det svært viktig å etablere nye ladeplasser eller ved ett samarbeid offentlig skape rom for ladeplasser.

### Styrets innstilling

Styret har over flere år arbeidet med å etablere ladeplasser i borettslaget, og pr i dag har vi etablert 35 ladeplasser for utleie. Av disse er p.t. 2 plasser ledige for utleie. Det er registrert ca. 10 andelseiere som ønsker ladeplass etter innkjøp av el-bil. Dermed har ikke styret oppfattet et sterkt behov for utvidet ladekapasitet akkurat nå.

Det er samtidig helt klart at behovet for ladeplasser vil øke framover, og det er styrets intensjon at en ny gruppe med ladeplasser skal etableres. Disse plassene er tenkt å være åpne for flere brukere i brukere i borettslaget, hvor man typisk betaler etter faktisk bruk. Dette vil gi større fleksibilitet og trolig mer total kapasitet.

Styret anbefaler derfor at det stemmes «for» dette forslaget til vedtak.

### Forslag til vedtak

Flere ladeplasser



Sak 9

## **Mistillitsforslag mot styret og valg av ny styret.**

**Forslag fremmet av:** Liza Rasul

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

Jeg og naboene jeg har snakket med, vi opplever kommunikasjonen med styret er dårlig. Vi får ikke svar på epostene og henvendelse vi sender, og jeg syns at enten dette bør styrkes eller vi velger en ny styre.

### **Styrets innstilling**

Styret har gjennom 2020 hatt en historisk høy arbeidsbelastning, som følge av det omfattende rehabiliteringsprosjektet som nå pågår. Dette prosjektet er det største rehabiliteringsprosjektet som for tiden pågår i hele Oslo. Siden de fysiske arbeidene startet opp i borettslaget vårt i august i fjor, har styret registrert mer enn 500 unike henvendelser fra andelseierne.

Hver av disse henvendelsene må gjennomgås med entreprenør og byggeledelse for å sjekke hva som er gjort og sagt i den enkelte sak. Noen saker er enkle, og andre er svært tidkrevende. Det er på det rene at det har tatt for lang tid med noen av disse henvendelsene. Styret har derfor i flere omganger diskutert dette med byggeledelse og vår kontormedarbeider, for å sikre en så klar og tydelig metode for behandling av henvendelser som mulig.

Vi har en klar ambisjon om at svartidene skal bli kortere, og at alle ledd (entreprenør/byggeledelse/kontor/styre) blir flinkere til å svare opp. Det er selvsagt uheldig av henvendelser blir liggende for lenge. Samtidig er styret opptatt av at alle henvendelser skal behandles grundig og gis korrekte svar.

Dersom generalforsamlingen skulle vedta mistillit vil styret trekke seg. Det vil da måtte innkalles til en ekstraordinær for valg av nytt styre. Det sittende styret mener et slikt skifte midt oppi en omfattende rehabilitering vil være svært uheldig for borettslaget.

Styret ønsker anledning til å fortsette sitt arbeid, og ber derfor om at det stemmes "mot" dette forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Mistillitsforslag mot styret og styrets jobb og dårlig kommunikasjon.



Sak 10

## Valg av styret

I år er det fem styreverv som skal fylles:

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

Det gjøres oppmerksom på at styremedlemmene som ble valgt under generalforsamlingen i fjor ikke er på valg. Dette gjelder:

- Thomas Hammer Tveit - Emil Korsmos vei 26
- Helga Dalsrud - Emil Korsmos vei 12
- Nina Christoffersen - Johan Hirsch' vei 12

## Innstilling

Valgkomitéen sendte i februar ut informasjonsskriv om de ulike vervene/komiteéene det er behov for engasjerte beboere i. I etterkant av utsendelsen har valgkomitéen hatt samtaler med alle som viste interesse for et av vervene. Basert på samtalene har valgkomitéen satt sammen en innstilling, som viser hvilke personer valgkomitéen mener er best egnet for de ulike vervene. I innstillingen har valgkomitéen lagt vekt på tidligere erfaring med styrearbeid og andre interesser som er aktuelle for styret. 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 rehabiliteringen.

Styremedlem (2 stk)

1. Knut Teppan
2. Ellen Schwartz

Varamedlem (3 stk)

1. Jalal B Ahmed
2. Merlydin Feliz
3. Brit Hagelund

## Roller og kandidater

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

1. Knut Teppan (Innstilt av valgkomite)
2. Ellen Schwartz (Innstilt av valgkomite)



Jan Bråthen

Per Øyvind Westrum

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

1. Jalal Bashir Ahmed (Innstilt av valgkomite)

2. Mevlydin Ferizi (Innstilt av valgkomite)

3. Brit Haglund (Innstilt av valgkomite)

Jan Bråthen

Per Øyvind Westrum



Sak 11

**Valg av delegert til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen

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

Det skal velges en delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås følgende delegert til OBOS generalforsamling:

- Helga Dalsrud - Emil Korsmos vei 12

Det foreslås følgende vara for delegert til OBOS generalforsamling:

- Nina Christoffersen - Johan Hirschl vei 12



Sak 12

**Valg av valgkomité for 1 år**

**Forslag fremmet av:** Valgkomiteen

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

Det skal velges valgkomite for 1 år.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås følgende kandidater til valgkomité:

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



Sak 13

**Valg av bo- og miljøkomité for 1 år**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det skal velges ny bo og miljøkomite for 1 år

**Forslag til vedtak**

Det foreslås følgende kandidater til bo og miljøkomité:

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



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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