



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 319 330	9 900 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 319 330</b>	<b>9 900 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	26 622
Annen driftskostnad		2 494 510	2 225 014
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 635 232</b>	<b>2 365 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 684 098</b>	<b>7 534 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 611	2 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 611</b>	<b>2 129</b>
Annen finanskostnad		4 611 563	2 532 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 611 563</b>	<b>2 532 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 590 952</b>	<b>-2 530 258</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 093 146	5 004 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 556	93 178
Sum varige driftsmidler		352 174 997	352 201 619
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 174 997	352 201 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 801	204 908
Sum fordringer		138 801	204 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 867	1 165 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 867	1 165 153
Sum omløpsmidler		2 457 668	1 370 061
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>330 000</b>	<b>330 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		44 582 502	39 489 356
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>44 582 502</b>	<b>39 489 356</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>44 912 502</b>	<b>39 819 356</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		100 952 005	105 817 188
Øvrig langsiktig gjeld		207 627 502	207 627 502
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>308 579 507</b>	<b>313 444 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>308 579 507</b>	<b>313 444 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		630 635	20 583
Leverandørgjeld		393 624	10 448
Annen kortsiktig gjeld		116 397	276 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 140 655</b>	<b>307 634</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>309 720 162</b>	<b>313 752 324</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366324

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 179 022  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Tove Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 921 179 022  
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 319 330	9 900 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 319 330</b>	<b>9 900 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 622	26 622
Annen driftskostnad		2 494 510	2 225 014
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 635 232</b>	<b>2 365 736</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 684 098</b>	<b>7 534 342</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 611	2 129
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 611</b>	<b>2 129</b>
Annen finanskostnad		4 611 563	2 532 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 611 563</b>	<b>2 532 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 590 952</b>	<b>-2 530 258</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 093 146	5 004 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>



Organisasjonsnr: 921 179 022  
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		352 108 441	352 108 441
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		66 556	93 178
Sum varige driftsmidler		352 174 997	352 201 619
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		352 174 997	352 201 619
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		138 801	204 908
Sum fordringer		138 801	204 908
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 867	1 165 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 867	1 165 153
Sum omløpsmidler		2 457 668	1 370 061
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	44 582 502	39 489 356
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>44 582 502</b>	<b>39 489 356</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>44 912 502</b>	<b>39 819 356</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	100 952 005	105 817 188
Øvrig langsiktig gjeld	207 627 502	207 627 502
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>308 579 507</b>	<b>313 444 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>308 579 507</b>	<b>313 444 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	630 635	20 583
Leverandørgjeld	393 624	10 448
Annen kortsiktig gjeld	116 397	276 604
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 140 655</b>	<b>307 634</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>309 720 162</b>	<b>313 752 324</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>



Organisasjonsnr: 921 179 022  
KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7913

Krydderhagen D3 og D4 Borettsl



## Velkommen til årsmøte i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

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

### Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Quality Hotel Hasle Linie .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Krydderhagen D3 og D4 Borettsl



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7913 Krydderhagen D3 og D4 boretslag.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000,-.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ove Ronny Christensen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Peter Thang Duc Nguyen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Idunn Pernille Vik	Bøkkerveien 36
Styremedlem	Ove Ronny Christensen	Bøkkerveien 38 A
Styremedlem	Bouchra Elbarkani	Bøkkerveien 38 B
Styremedlem	Marius Næss	Bøkkerveien 36
Varamedlem	Peter Thang Duc Nguyen	Bøkkerveien 36

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921179022, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124      305

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.

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har som hovedoppgave å ivareta beboernes felles interesser, ved å gjennomføre vedtak, og forvalte borettslagets økonomi. Ved konstituert nytt styret i 2023 ble det i løpet av året gjennomført totalt 6 styremøter: april, mai, juni, august, september og oktober. Styret etterstreber å ha møter hver tredje uke, og tar opp løpende saker. Beboere kan foreslå saker til styret gjennom beboerplattformen Vibbo eller til styremedlemmene direkte.

Styret har hatt som mål å være tilgjengelig for kommunikasjon med beboerne, både gjennom Vibbo, mail og ved direkte kontakt. Temasidene i Vibbo blir fortløpende oppdatert og meldinger etterstrebes besvart i løpet av 24 timer.

### I løpet av 2023 har styret behandlet saker i forbindelse med:

#### Avklare ansvar for løfteplattform tilhørende Krydderhagen Garasje:

Styret har jobbet aktivt med å avklare ansvaret for løfteplattformene som tilhører Krydderhagen Garasje. Plattformene ble tinglyst og driftsoverført fra Krydderhagen Garasje AS over på borettslaget desember 2021. Styret er uenig i overdragelsen, da plattformene er knyttet til garasjens eiendom, og vil medføre en juridisk og økonomisk forpliktelse.

#### Innbruddsikring av bodområdene i nr. 36. og 38. A/B:

Sikkerheten til beboerne er av høy prioritet, og noe styret har jobbet kontinuerlig med gjennom året. Det har derfor blitt gjennomført en rekke tiltak for å sikre bodområdene mot potensielle innbrudd. Dette inkluderer installasjon av skilting, utskifting av dører i nr. 36, samt montering av sluttstykker på samtlige boddører i nr. 38.

#### Forvaltning av fellesområdene:

Styret har gjennomført jevnlige befaringer av fellesområdene gjennom året. I tillegg har vi samarbeidet med våre partnere for å utføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger. I tillegg kommer små og store oppgaver som styret tar seg av i det daglige som service på heiser, dørpumper, ventilasjonsanlegg, sprinkler, brannvarsling, skilting osv. Det organiseres også dugnader to ganger i året (vår og høst).

Styret har aktivt fulgt opp reklamasjoner ovenfor AF-gruppen, noe som både krever oppfølging over tid og tilstedeværelse og tilgjengelighet for servicepersoner.

#### Oppfølging av forsikringssaker:

Styret har aktivt fulgt opp forsikringssaker som har oppstått i løpet av året. Dette inkluderer å melde inn saker, både til forsikringsselskap og politi, følge saksbehandling, samt bistå ved befaringer. Vi har sikret at nødvendige tiltak er iverksatt for å håndtere skader og ivareta beboernes interesser.

#### Årsbudsjett og regnskap

Styret har utarbeidet og fulgt opp årsbudsjettet nøye gjennom året. Vi har sørget for en grundig oppfølging av regnskapet for å sikre god økonomisk styring og forsvarlig drift av borettslaget. Dette medførte en justering for 2024 hvor vi så det



hensiktsmessig å øke fellesutgiftene med 10% som en følge av de økte kommunale avgiftene, men og en nedjustering av akontobeløpet for fjernvarmen med 25%.

**Oppfølging av avtaler med tjenesteleverandører:**

Styret har fulgt opp avtaler med tjenesteleverandører og driftsavtaler for å sikre at borettslaget får de nødvendige tjenester til rett tid og riktig pris.

**Vurdere nabovarsel i forbindelse med utbygg av Haslevangen:**

Styret har vurdert nabovarslet i forbindelse med utbyggingen av Haslevangen og har ivaretatt borettslagets interesser i denne prosessen gjennom dialog og samarbeid med relevante parter. Nødvendig informasjon og plantegninger ble delt og gjort tilgjengelig med beboere i Vibbo, som også fikk mulighet til å gi sine tilbakemeldinger.

**Driftsforeningen og forvaltningen av uteområdet:**

Styret har deltatt aktivt i Driftsforeningen og bidratt til forvaltningen av uteområdene gjennom året. Vi har jobbet for å sikre et trivelig og trygt bomiljø for alle beboere, samt ivaretatt behovet og ønskene til fellesskapet. Fra styret sitter én representant som deltar på styremøtene, noe som krever en del tid og oppfølging i forbindelse med sakene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Avvik andre anlegg skyldes at kostnaden er kontert på andre driftskostnader under kontingenter, ikke noe reelt avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet utgifter til ordinære drift og vedlikeholdsutgifter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag.

### Lån

Krydderhagen D3 og D4 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note17 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Krydderhagen D3 og D4 Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krydderhagen D3 og D4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7915 Krydderhagen D3 og D4 borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 062 427</b>	<b>746 204</b>	<b>1 062 427</b>	<b>1 317 012</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 093 146	5 004 084	2 454 900	1 524 380
Tilbakeføring av avskrivning	14	26 622	26 622	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 134 741	-2 922 488	-2 530 000	-1 911 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 730 442	-1 791 995	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>254 585</b>	<b>316 223</b>	<b>-75 100</b>	<b>-386 620</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 317 013</b>	<b>1 062 427</b>	<b>987 327</b>	<b>930 392</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 457 668	1 370 061		
Kortsiktig gjeld		-1 140 655	-307 634		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 317 013</b>	<b>1 062 427</b>		



## KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		6 746 304	5 454 875	5 972 136	6 572 304
Innkrevde felleskostnader	2	2 842 584	2 629 236	2 531 864	2 903 696
Andre inntekter		0	23 972	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 588 888</b>	<b>8 108 083</b>	<b>8 504 000</b>	<b>9 476 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-26 622	-26 622	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-114 248	-109 838	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-10 580	-8 309	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-342 203	-313 147	-389 000	-212 000
Forsikringer		-248 604	-203 376	-235 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-767 818	-585 225	-662 000	-892 020
Andre anlegg		0	-198 000	-205 000	-198 000
Energi/fyring	9	-290 078	-290 629	-330 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-355 606	-355 608	-356 000	-377 000
Andre driftskostnader	10	-356 497	-152 508	-158 000	-163 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 635 232</b>	<b>-2 365 736</b>	<b>-2 594 100</b>	<b>-2 645 620</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 953 656</b>	<b>5 742 347</b>	<b>5 909 900</b>	<b>6 830 380</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 730 442	1 791 995	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 684 098</b>	<b>7 534 342</b>	<b>5 909 900</b>	<b>6 830 380</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 611	2 129	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-4 611 563	-2 532 387	-3 456 000	-5 307 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 590 952</b>	<b>-2 530 258</b>	<b>-3 455 000</b>	<b>-5 306 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 093 146</b>	<b>5 004 084</b>	<b>2 454 900</b>	<b>1 524 380</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 093 146	5 004 084		



## KRYDDERHAGEN D3 OG D4 BORETTSLAG ORG.NR. 921 179 022, KUNDENR. 7913

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	311 961 773	311 961 773
Tomt		40 146 668	40 146 668
Andre varige driftsmidler	14	66 556	93 178
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>352 174 997</b>	<b>352 201 619</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		62 205	68 845
Andre kortsiktige fordringer	15	76 596	74 784
Energiavregning	19	0	61 279
Driftskonto OBOS-banken		1 491 217	1 151 525
Sparekonto OBOS-banken		827 650	13 628
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 457 668</b>	<b>1 370 061</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	16	44 582 502	39 489 356
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>44 912 502</b>	<b>39 819 356</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	100 952 005	105 817 188
Borettsinnskudd	18	207 627 502	207 627 502
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>308 579 507</b>	<b>313 444 690</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		393 624	10 448
Påløpte renter		469 782	20 583
Påløpte avdrag		160 853	0
Energiavregning	19	116 397	0
Annen kortsiktig gjeld		0	276 604
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 140 655</b>	<b>307 634</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>354 632 665</b>	<b>353 571 680</b>



Pantstillelse	20	336 683 002	2 306 683 002
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Krydderhagen D3 Og D4 Borettslag

Idunn Pernille Vik/s/

Ove Ronny Christensen/s/

Marius  
Næss/s/

Bouchra Elbarkani

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 114 904
Kabel-TV	355 608
Kontingent Krydderhagen Driftsforening	198 000
Eiendomsskatt	174 072
Kapitalkostnader på IN-lån	6 492 151
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	254 153
Overført til kapitalkostnader	-6 746 304
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 842 584</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 580
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 580</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 588
Drift/vedlikehold VVS	-26 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 809
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 024



Drift/vedlikehold brannsikring	-76 604
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 756
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 231
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 203</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-183 198
Vann- og avløpsavgift	-462 417
Renovasjonsavgift	-122 202
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-767 818</b>

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

Elektrisk energi	-135 260
Fyringskostnader fellesanlegg 2022	-154 818
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-290 078</b>

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

Renhold ved firmaer	-127 250
Andre fremmede tjenester	-25 164
Andre kontorkostnader	-125
Kontingenter	-198 000
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-3 515
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-356 497</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 022
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 611</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 611 563
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 611 563</b>

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

Kostpris/bokført verdi	311 961 773
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>311 961 773</b>



Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.124/bnr.305

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar

Tilgang 2021

133 111

Avskrevet tidligere

-39 933

Avskrevet i år

-26 622

66 556

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****66 556****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-26 622****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN

76 596

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****76 596****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

30 650 931

Egenkapital fra IN tidligere

12 919 714

Egenkapital fra IN 2023

2 730 442

Reduksjon EK fra IN

-1 718 585

**SUM ANNEN EGENKAPITAL****44 582 502**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019

-129 055 500

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

10 318 598

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 134 741

Nedbetalt tidligere, IN

12 919 714

Nedbetalt i år, IN

2 730 442

**-100 952 005**



---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-100 952 005**

---

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2019 **-207 627 502**

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-207 627 502**

---

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-1 068 984**

---

**SUM INNETEKTER** **-1 068 984**

---

**KOSTNADER**Fjernvarme **952 587**

---

**SUM KOSTNADER** **952 587**

---

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-116 397**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 627 502
Pantelån	100 952 005
Påløpte avdrag	160 853
Beregnete IN-forpliktelser	13 931 571
<b>TOTALT</b>	<b>322 671 931</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	311 961 773
Tomt	40 146 668



---

**TOTALT****352 108 441**

---

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7162991. 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 OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.09** og **30.03** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 7913 Selskapsnavn: Krydderhagen D3 og D4 Borettsl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.