



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 404 673	9 049 026
Sum inntekter		13 404 673	9 049 026
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	133 497
Annen driftskostnad		2 508 004	2 062 492
Sum kostnader		2 671 167	2 195 989
Driftsresultat		10 733 506	6 853 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 267	3 150
Sum finansinntekter		9 267	3 150
Annen finanskostnad		7 458 458	4 002 651
Sum finanskostnader		7 458 458	4 002 651
Netto finans		-7 449 191	-3 999 501
Resultat før skattekostnad		3 284 315	2 853 535
Årsresultat		3 284 315	2 853 535
Totalresultat		3 284 315	2 853 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 284 315	2 853 535
Sum overføringer og disponeringer		3 284 315	2 853 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		356 055 829	356 112 761
Sum varige driftsmidler		356 055 829	356 112 761
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		100 028	70 033
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 033
Sum anleggsmidler		356 155 857	356 182 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		157 104	1 452
Andre fordringer		85 656	153 519
Sum fordringer		242 760	154 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		713 770	87 803
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		713 770	87 803
Sum omløpsmidler		956 530	242 774
SUM EIENDELER		357 112 387	356 425 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 227 737	44 943 422
Sum opptjent egenkapital		48 227 737	44 943 422
Sum egenkapital		48 552 737	45 268 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		165 465 000	168 855 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 277 561	142 249 685
Sum annen langsiktig gjeld		307 742 561	311 104 685
Sum langsiktig gjeld		307 742 561	311 104 685
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		768 845	32 846
Leverandørgjeld		48 244	11 174
Annen kortsiktig gjeld			8 441
Sum kortsiktig gjeld		817 089	52 461
Sum gjeld		308 559 650	311 157 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		357 112 387	356 425 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446212

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 404 673	9 049 026
Sum inntekter		13 404 673	9 049 026
Kostnader			
Lønnskostnad		163 163	133 497
Annen driftskostnad		2 508 004	2 062 492
Sum kostnader		2 671 167	2 195 989
Driftsresultat		10 733 506	6 853 037
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 267	3 150
Sum finansinntekter		9 267	3 150
Annen finanskostnad		7 458 458	4 002 651
Sum finanskostnader		7 458 458	4 002 651
Netto finans		-7 449 191	-3 999 501
Resultat før skattekostnad		3 284 315	2 853 535
Årsresultat		3 284 315	2 853 535
Totalresultat		3 284 315	2 853 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 284 315	2 853 535
Sum overføringer og disponeringer		3 284 315	2 853 535



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		356 055 829	356 112 761
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		100 028	70 033
Sum anleggsmidler		356 155 857	356 182 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		157 104	1 452
Sum fordringer		85 656	153 519
Sum fordringer		242 760	154 971
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		713 770	87 803
Sum omløpsmidler		713 770	87 803
Sum omløpsmidler		956 530	242 774
SUM EIENDELER		357 112 387	356 425 568
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	48 227 737	44 943 422
Sum opptjent egenkapital	48 227 737	44 943 422
Sum egenkapital	48 552 737	45 268 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	165 465 000	168 855 000
Øvrig langsiktig gjeld	142 277 561	142 249 685
Sum annen langsiktig gjeld	307 742 561	311 104 685
Sum langsiktig gjeld	307 742 561	311 104 685
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	768 845	32 846
Leverandørgjeld	48 244	11 174
Annen kortsiktig gjeld		8 441
Sum kortsiktig gjeld	817 089	52 461
Sum gjeld	308 559 650	311 157 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	357 112 387	356 425 568



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN 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. 719

Plommehagen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Plommehagen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Molto - Økern Portal .

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 styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Plommehagen Borettslag



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Knut Braathen.

Forslag til vedtak

Knut Braathen er 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.

Som protokollfører foreslås Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velger i møtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årsrapport 2023 Plommehagen Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karen Kavli Setnes
- Lars Granli Jokstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Fjermeros

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Knut Braathen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Braathen	Lørenveien 54 B
Styremedlem	Heidi Fjermeros	Lørenveien 54 B
Styremedlem	Stine Helmersen	Lørenveien 54 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Knut Braathen	Lørenveien 54 B

Varadelegert

Valgkomiteen

Olafur Halldorsson Gudbjartsson	Lørenveien 54 B
---------------------------------	-----------------

Generelle opplysninger om Plommehagen Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Plommehagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 823013582, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 284

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten ble kjøpt i 2019.

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.

Plommehagen 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 10 014 673.

Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 2 671 167.

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 beregnet kr 400 000 til ordinær drift og vedlikehold, samt skifte av lysarmaturer. Kr 100 000 dekkes ved overføring fra OBOS miljøfond.

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 strømsøtten 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 Plommehagen Borettslag.

Lån

Plommehagen Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er tilknyttet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 95 716. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 uendrede felleskostnader for året 2024. Felleskostnadene ble imidlertid endret med 10% f.o.m 01.12.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Plommehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plommehagen 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport 2023 Plommehagen 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, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

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
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		190 313	20 032	190 313	139 441
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 284 315	2 853 535	-155 330	270 242
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	0	-136 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	14	-3 390 000	-2 415 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 119	-348	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		56 932	-267 906	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-50 872	170 281	-155 330	134 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		139 441	190 313	34 983	273 683
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		956 530	242 774		
Kortsiktig gjeld		-817 089	-52 461		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		139 441	190 313		



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 442 792	4 002 530	5 994 948	8 769 576
Innkrevde felleskostnader	2	2 571 881	2 499 996	2 429 052	2 663 000
Andre inntekter		0	131 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 014 673	6 634 026	8 424 000	11 432 576
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 163	-16 497	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-143 000	-117 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-8 875	-8 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 895	-87 230	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	6	-12 465	-12 095	-10 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-301 431	-108 712	-100 000	-400 000
Forsikringer		-6 766	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-310 846	-311 622	-282 000	-204 000
Kostnader sameie	19	-1 491 462	-1 177 277	-1 440 000	-1 440 000
Energi/fyring		0	-9 814	-100 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-232 417	-265 645	-278 000	-10 000
Andre driftskostnader	9	-39 847	-68 722	-114 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 671 167	-2 195 989	-2 584 330	-2 392 330
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 343 506	4 438 037	5 839 670	9 140 244
Innbetalt andel fellesgjeld		3 390 000	2 415 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 733 506	6 853 037	5 839 670	9 140 244
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 267	3 150	0	0
Finanskostnader	11	-7 458 458	-4 002 651	-5 995 000	-8 770 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 449 191	-3 999 501	-5 995 000	-8 770 000
ÅRSRESULTAT		3 284 315	2 853 535	-155 330	270 242
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 284 315	2 853 535		



PLOMMEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 823 013 582, KUNDENR. 719

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
		264 450	
Bygninger	12	000	264 450 000
Tomt		91 000 000	91 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	605 829	662 761
Miljøbankkonto, øremerket		100 028	70 033
SUM ANLEGGSMIDLER		356 155 857	356 182 794
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		157 104	1 452
Forskuddsbetalte kostnader		29 055	75 592
Andre kortsiktige fordringer	13	56 601	77 927
Driftskonto OBOS-banken		713 770	87 803
SUM OMLØPSMIDLER		956 530	242 774
		357 112	
SUM EIENDELER		387	356 425 568
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Annen egenkapital	14	48 227 737	44 943 422
SUM EGENKAPITAL		48 552 737	45 268 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
		165 465	
Pante- og gjeldsbrevlån	15	000	168 855 000
		142 180	
Borettsinnskudd	16	000	142 180 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	97 561	69 685
		307 742	
SUM LANGSIKTIG GJELD		561	311 104 685
KORTSIKTIG GJELD			



8

Plommehagen Borettslag

Leverandørgjeld	48 244	11 174
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 750 000)	0	0
Påløpte renter	768 845	32 846
Energiavregning	0	8 441
SUM KORTSIKTIG GJELD	817 089	52 461

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	357 112	356 425 568
---------------------------------	----------------	--------------------

Pantstillelse	18	355 450 00	0	355 450 000
Garantiansvar	19	18 108		154 649

Oslo, 20.03.2024

Styret i Plommehagen Borettslag

Knut Braathen/s/	Heidi Fjermeros/s/	Stine Helmersen/s/
------------------	-----------------------	--------------------

**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.

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. 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 inntektsføres 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

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 385 925
Eiendomsskatt	122 956
Garasjeleie	63 000
Kapitalkostnader på IN-lån	7 082 536
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	360 256
Overført til kapitalkostnader	-7 442 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 571 881

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 163

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 143 000.

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	-12 465
SUM KONSULENTHONORAR	-12 465

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135 440
Drift/vedlikehold VVS	-14 303
Drift/vedlikehold elektro	-7 570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 831
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 583
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-301 431

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

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

Eiendomsskatt	-123 807
Renovasjonsavgift	-187 039
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-310 846

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 263
Lyspærer og sikringer	-21 000
Andre fremmede tjenester	-10 316
Trykksaker	-20
Andre kontorkostnader	-4 635
Porto	-180
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 847

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 119
Andre renteinntekter	4 628
SUM FINANSINTEKTER	9 267

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 442 792
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-6 843
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 053
Andre rentekostnader	-3 770
SUM FINANSKOSTNADER	-7 458 458

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	264 450 000
SUM BYGNINGER	264 450 000

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.124/bnr.284

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - IN-lån	56 601
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	56 601

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	422 737
Egenkapital fra IN tidligere	44 415 000
Egenkapital fra IN 2023	3 390 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	48 227 737

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	213 270	
Opprinnelig, 2019	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	-44 415 000	
Nedbetalt i år, IN	-3 390 000	
		-165 465 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-165 465 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene



skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	Første avdrag er 30/12- 2024
5010		750
7002		1 200
1004		1 500
1007, 2002		1 650
1001, 3006		1 750
2010		1 800
3010, 6006		1 850
2006, 4010, 7001		1 900
2009		1 950
3009, 4006		2 000
4009, 5006, 6010		2 050
2003, 3005		2 100
6009, 7008		2 150
7004		2 200
		2 250
2007, 3008		2 400
2005, 3007, 4002, 4004, 4008		2 450
3002		2 550
6002		2 600
4007		2 650
5007		2 700
6008		2 750
6007		2 800
1002, 7006		2 850
7005		2 900
2001		3 050
3001		3 100
4001, 6001		3 150
5001, 5005		3 200
1006		3 250
2004, 6005		3 300
3003		3 400
4003, 6003		3 450
5003, 5004, 7003		3 500
NOTE: 16		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2019		-142 180 000



SUM BORETTSINNSKUDD	-142 180 000
----------------------------	---------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-97 561
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 561
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 180 000
Pantelån	165 465 000
Beregnete IN-forpliktelser	47 805 000
TOTALT	355 450 000

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

Bygninger	264 450 000
Tomt	91 000 000
TOTALT	355 450 000

NOTE: 19*Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

Selskapet eier 4365/ 4546 deler av Lørenveien 52-54 Eierseksjonsameie (s 0727).

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i 0727, som utgjør kr. 18 108. (96% av kr. 18 859,-)

Selskapets andel i 0727 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 0727 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post: plommehagen@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid i 2023/24

Vi gir en kort oppsummering av styrets arbeid og de viktigste sakene som har vært behandlet siden årsmøtet i 2023.

Styret har bestått av Heidi Fjermeros (54B), Stine Helmersen (54C) og Knut Braathen (54B).

Styret har lagt opp til å gjennomføre månedlige styremøter med fast møtedag første tirsdag i måneden. Det har vært avholdt 11 styremøter og styret har behandlet 58 saker det siste året .

Borettslaget har også representanter i Garasjesameiet for Hus1-4 , Heidi Fjermeros er styreleder og Sameiet Lørenveien 52-54 (næringslokalet / Joker). Knut Braathen (leder) og Heidi Fjermeros representerer Plommehagen.

Spesielt arbeidet i Garasjestyret er krevende og omfattende med mange komplekse og vanskelige saker som også involverer Hus1-3 i tillegg til oss. Det har også vært behov for en ganske omfattende gjennomgang og opprydding i økonomien i Garasjesameiet, samt at samarbeidsklimaet i det gamle styret var dårlig. Etter at Heidi tok over som styreleder høsten 2023 har dette bedret seg markant, og det er gjort en stor jobb med å få klarhet i økonomi og grunnlag for fakturering og fordeling av kostnader mellom husene.

I tillegg er det et felles styre for uteområdene for alle husene i Gartnerkvartalet. Dette håndterer f.eks. vaktmester tjenestene, brøyting, vedlikehold av trær/busker og grønt områder samt lekeområdene. Vi har pt. ingen representanter i dette styret, men holdes jevnlig informert om hva som skjer og mottar referatene fra styremøtene.

Økonomi

Likviditeten har tidvis vært anstrengt i perioder gjennom året, spesielt når forfall på kommunale avgifter og eiendomsskatt. På bakgrunn av dette ble det gjennomført en økning av felleskostnadene fra 1. Desember, samt at styret fra 1. oktober inngikk en avtale med OBOS Banken om å etablere en kassekreditt med max. ramme på kr. 750.000,- tilknyttet borettslagets driftskonto.

Budsjettet for 2024 er lagt opp med et lite overskudd, og styret håper at en skal unngå ytterligere økninger av fellesutgiftene i 2024.

Lysarmaturer

I 2023 ble det innført forbud mot import og salg av enkelte typer lysrør, kompaktlysrør og halogenpærer. Akto (vaktmester) har skiftet pærer fortløpende så langt deres lager av



pærer har tillatt, men mot slutten av året har også deres lager gått tomt og det er ikke lenger mulig å få erstattet ødelagte pærer.

Styret har derfor i samarbeid med Garasjen og Hus2 inngått avtale med Lightmakers om å bytte armaturene i fellesområdene til Led pærer. Kostnaden for hele prosjektet er beregnet til ca 250.000 kr og vi vil motta ca 110.000 kr i direkte støtte fra OBOS. Arbeidet pågår nå og forventes ferdig ila april.

Øvrige forhold

Det har i mars blitt gjennomført en omfattende kontroll av brannvarslingssystemet, og denne avdekket ingen feil eller forhold som må utbedres hos oss i hus 4. I tillegg til kontroll av utstyr ble brannvarslings sentralen oppgradert.

Borettslaget har avtale med OTIS om kontroll og vedlikehold av heisene, Bjerke ventilasjon om ettersyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Begge deler gjennomføres halvårlig.

Husene i Gartnerkvartalet inngikk sammen ny avtale med Telia fra for levering av TV og internett. Den nye avtalen er gjeldende fra 01.08.2023 og inneholder bredbåndshastighet 1000 Mbps og Telia box. Avtalen inkluderer ikke TV, så dette må bestilles i tillegg av den enkelte beboer.

I september 2024 er det fem år siden Hus 4 ble overtatt, og det skal sammen med utbygger gjennomføres en fem-års kontroll. Styret har begrenset bygningsteknisk kompetanse og vil rådføre seg med vaktmester samt søke eksternt bistand til planlegging og ved den fysiske gjennomgangen av 5 årskontrollen.

Orienteringssaker

- Skilt på Lørenveien 54c.
- Drenering av vann fra balkonger
- Mer forutsigbarhet ved vasking av vinduer og balkongglass.
- Parkering sykkel vogner - garasjesameiet følger opp saken.
- Informasjon fra øvrige styrer som Plommehagen er deltaker i.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174827. 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. 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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 719 Selskapsnavn: Plommehagen Borettslag

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
E-post: oef@obos.no

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