



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 940 320	26 641 131
Sum inntekter		6 940 320	26 641 131
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	71 565
Annen driftskostnad		2 287 166	2 122 560
Sum kostnader		2 435 496	2 194 125
Driftsresultat		4 504 824	24 447 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		862	183
Sum finansinntekter		862	183
Annen finanskostnad		2 505 431	3 185 811
Sum finanskostnader		2 505 431	3 185 811
Netto finans		-2 504 569	-3 185 628
Ordinært resultat før skattekostnad		2 000 255	21 261 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 000 255	21 261 378
Årsresultat		2 000 255	21 261 378
Totalresultat		2 000 255	21 261 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 000 255	21 261 378
Sum overføringer og disponeringer		2 000 255	21 261 378



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		355 844 855	355 590 244
Sum varige driftsmidler		355 844 855	355 590 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		355 844 855	355 590 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 874	70
Andre fordringer		331 601	410 663
Sum fordringer		364 475	410 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 631	183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 631	183
Sum omløpsmidler		490 106	410 916
SUM EIENDELER		356 334 961	356 001 160

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		325 000	325 000
Sum innskutt egenkapital		325 000	325 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 089 887	40 089 632
Sum opptjent egenkapital		42 089 887	40 089 632
Sum egenkapital		42 414 887	40 414 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 270 000	173 320 000
Øvrig langsiktig gjeld		142 180 000	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld		313 450 000	315 500 000
Sum langsiktig gjeld		313 450 000	315 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 015	24 382
Leverandørgjeld		306 729	41 915
Skyldige offentlige avgifter		18 330	
Annen kortsiktig gjeld		130 000	20 231
Sum kortsiktig gjeld		470 074	86 528
Sum gjeld		313 920 074	315 586 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 334 961	356 001 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345736

Enheten

Organisasjonsnummer: 823 013 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PLOMMEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 940 320	26 641 131
Sum inntekter		6 940 320	26 641 131
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	71 565
Annen driftskostnad		2 287 166	2 122 560
Sum kostnader		2 435 496	2 194 125
Driftsresultat		4 504 824	24 447 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		862	183
Sum finansinntekter		862	183
Annen finanskostnad		2 505 431	3 185 811
Sum finanskostnader		2 505 431	3 185 811
Netto finans		-2 504 569	-3 185 628
Ordinært resultat før skattekostnad		2 000 255	21 261 378
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 000 255	21 261 378
Årsresultat		2 000 255	21 261 378
Totalresultat		2 000 255	21 261 378
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 000 255	21 261 378
Sum overføringer og disponeringer		2 000 255	21 261 378



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		355 844 855	355 590 244
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		355 844 855	355 590 244
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		32 874	70
Andre fordringer		331 601	410 663
Sum fordringer		364 475	410 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 631	183
Sum omløpsmidler		490 106	410 916
SUM EIENDELER		356 334 961	356 001 160
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	42 089 887	40 089 632
Sum opptjent egenkapital	42 089 887	40 089 632
Sum egenkapital	42 414 887	40 414 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	171 270 000	173 320 000
Øvrig langsiktig gjeld	142 180 000	142 180 000
Sum annen langsiktig gjeld	313 450 000	315 500 000
Sum langsiktig gjeld	313 450 000	315 500 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 015	24 382
Leverandørgjeld	306 729	41 915
Skyldige offentlige avgifter	18 330	
Annen kortsiktig gjeld	130 000	20 231
Sum kortsiktig gjeld	470 074	86 528
Sum gjeld	313 920 074	315 586 528
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	356 334 961	356 001 160



Organisasjonsnr: 823 013 582
PLOMMEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Plommehagen Borettslag

23. mai 2022

Selskapsnummer: 719





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:

23. mai 2022 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1 - Sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av styre
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Plommehagen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 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 2021.pdf

Sak 3

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 4

Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Forslag til vedtak

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

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



Sak 5

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sindre Weber

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arnulv Krogh Aarebrot
- Knut Braathen
- Martine Martine Tangen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

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:

- Sindre Weber

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Braathen



Sak 7

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås

Forslag til vedtak

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sindre Weber	Lørenveien 54 B
Nestleder	Knut Braathen	Lørenveien 54 B
Styremedlem	Ingrid Nygaard Knutzen	Lørenveien 54 A
Styremedlem	Martine Tangen	Lørenveien 54 C
Varamedlem	Arnulv Krogh Aarebrot	Storgata 49 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Sindre Weber		Lørenveien 54 B
Varadelegert		
Lars Magnus Tangen		Lørenveien 54 C

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Lørenveien 54 A, B, C

Gårds- og bruksnummer:

124 284

Første innflytting skjedde i 2019. Tomten, kjøpt i 2019 er på 998,7 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.

Plommehagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 890 320.

Dette er lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 435 496.

Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 000 255 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 050 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr – 49 745.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 20 032 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 120 000 til større vedlikehold som omfatter ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Plommehagen Borettslag er medforsikret i forsikringen til Lørenveien Eierseksjonssameie 52-54.

Lån

Plommehagen Borettslag har lån i OBOS-banken AS. Lånet er tilknyttet avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN), har flytende rente på 1,75% p.t. og har 40 års løpetid hvorav 5 års avdragsfrihet.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 87 232.

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

Felleskostnader

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

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Plommehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Plommehagen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR.					
01.01.		324 388	363 254	324 388	20 032
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 000 255	21 261 378	291 210	2 767 076
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen			-21 160		
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-2 050 000	000	0	0
		-254 611	-140 244	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-304 356	-38 866	291 210	2 767 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 032	324 388	615 598	2 787 108
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		490 106	410 916		
Kortsiktig gjeld		-470 074	-86 528		



C. DISP. MIDLER PR. 31.12. 20 032 324 388

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 505 383	3 184 368	2 600 400	2 329 272
Innkrevde felleskostnader	2	2 384 937	2 296 763	2 758 600	3 079 728
SUM DRIFTSINNEKTER		4 890 320	5 481 131	5 359 000	5 409 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-6 565	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-65 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 995	-5 469	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-85 105	-83 030	-83 000	-88 500
Konsulenthonorar	6	-15 062	-8 630	-8 000	-10 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-123 995	-110 961	-135 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-353 912	-158 629	-140 200	-346 132
Kostnader sameie	21	-1 188 997	-1 294 550	-1 470 000	-1 440 000
Energi/fyring		-149 045	-90 712	-90 000	-100 752
TV-anlegg/bredbånd		-237 693	-237 487	-242 250	-247 000
Andre driftskostnader	9	-113 362	-120 093	-132 010	-122 210
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 435 496	-2 194 125	-2 467 790	-2 641 924
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 454 824	3 287 006	2 891 210	2 767 076
Innbetalt andel fellesgjeld		2 050 000	21 160 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 504 824	24 447 006	2 891 210	2 767 076
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	862	183	0	0
Finanskostnader	11	-2 505 431	-3 185 811	-2 600 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 504 569	-3 185 628	-2 600 000	0
ÅRSRESULTAT		2 000 255	21 261 378	291 210	2 767 076
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 000 255	21 261 378		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	264 450 000	264 450 000
Tomt		91 000 000	91 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	394 855	140 244
SUM ANLEGGSMIDLER		355 844 855	355 590 244
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		32 874	70
Forskuddsbetalte kostnader		250 045	395 652
Andre kortsiktige fordringer	13	80 116	14 291
Energiavregning	18	1 440	720
Driftskonto OBOS-banken		125 631	183
SUM OMLØPSMIDLER		490 106	410 916
SUM EIENDELER		356 334 961	356 001 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5000		325 000	325 000
Annen egenkapital	14	42 089 887	40 089 632
SUM EGENKAPITAL		42 414 887	40 414 632
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	171 270 000	173 320 000
Borettsinnskudd	16	142 180 000	142 180 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		313 450 000	315 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		306 729	41 915
Skyldige offentlige avgifter	17	18 330	0
Påløpte renter		15 015	24 382
Annen kortsiktig gjeld	19	130 000	20 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		470 074	86 528



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 334 961	356 001 160
Pantstillelse	20	355 450 000	355 450 000
Garantiansvar	21	188 957	47 830

Oslo, 07.04.2022

Styret i Plommehagen Borettslag

Sindre Weber /s/

Ingrid Nygaard Knutzen /s/ Martine Tangen /s/

Knut Braathen /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 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 skattetrekkskonto 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



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets 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	2 281 697
Garasje	62 680
Eiendomsskatt	40 560
Kapitalkostnader på IN-lån	2 481 208
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 175
Overført til kapitalkostnader	-2 505 383
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 384 937

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 perioden 2020/2021, og er på kr 130 000. (avsatt og utbet i 2022).

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 995.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 062
SUM KONSULENTHONORAR	-15 062

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 993
-----------------------------	---------



Drift/vedlikehold VVS	-5 815
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 186
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 000
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-123 995

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 584
Vann- og avløpsavgift	0
Renovasjonsavgift	-313 328
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 912

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 177
Vakthold	-3 500
Renhold ved firmaer	-92 325
Andre fremmede tjenester	-8 642
Kontor- og datarekvisita	-4 832
Kopieringsmateriell	-240
Andre kontorkostnader	-100
Telefon/bredbånd	894
Porto	-1 016
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-113 362

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Andre renteinntekter	862
SUM FINANSINTEKTER	862

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 505 387
Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-2 505 431

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	80 116
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 116

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	89 887
Egenkapital fra IN tidligere år	39 950 000
Egenkapital fra IN 2021	2 050 000
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL **42 089 887**

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, lån med IN-ordning
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

	-213 270 000
Opprinnelig 2019	000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere IN	39 950 000
Nedbetalt i år ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år IN	2 050 000
	-171 270 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-171 270 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostrnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret 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	Første avdrag er 30/12-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/12-2024	
1003		1 250
5010		1 850
1004		3 250
1007		3 550
1001		3 700
7002		3 800
2010		3 850
3010		3 950
2006, 3006, 4010		4 100
2009		4 200
3009, 4006		4 300
6010		4 350
2002, 4009, 5006		4 400
6006, 7008		4 550
6009		4 650
2003		4 700
7004		4 750
3005		4 850
7007		4 900
2007, 3008		5 150
3007, 4002, 4008		5 250
3002		5 450
6002		5 650
4007		5 700
5007		5 800
6008		5 900
		6 000
1002		6 100
7006		6 150
7005		6 250
7001		6 350
2001, 2005		6 550
3001		6 650
4001		6 750



6001	6 800
5001, 5005	6 850
1006	6 950
2004, 4004	7 050
6005	7 100
3003	7 300
4003	7 400
6003	7 450
5003, 5004, 7003	7 500

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-142 180 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-142 180 000

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 330

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING 2021****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-414 912
SUM INNTEKTER	-414 912

KOSTNADER

Fjernvarme	416 352
SUM KOSTNADER	416 352

SUM ENERGIAVREGNING	1 440
----------------------------	--------------

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: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar, utbetales 2022	-130 000
-------------------------------------	----------



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -130 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	142 180 000
Pantelån	171 270 000
Beregnete IN-forpliktelser	42 000 000
TOTALT	355 450 000

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

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

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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 072, som utgjør kr. 188.957. (96% av kr. 196.830,-)

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

Styrets arbeid

I året som har gått, har styret prioritert å rydde opp i avtaler og økonomi som fulgte av opprettelsen av borettslaget og Gartnerkvartalet.

Borettslaget er største andelseier i Lørenveien 52-54 Eierseksjonssameie. Lentus eiendom eier den minste andelen, som er næringslokalet der Joker leier. Eierseksjonssameiet eier en av fire andeler av Lørenveien garasjesameie. Eierseksjonssameiet eier også en andel av Gartnerkvartalet utomhus. Eierandelene i utomhussameiet er basert på størrelsen på huset. I garasjesameiet har hus 1 til 4 felles brannvarslingsanlegg og varmeveksler for fjernvarme samt felles sprinkleranlegg.

Det siste året har det dukket opp en del feil og mangler, både på det tekniske anlegget og i avtalene mellom enhetene. Samtidig har hele Gartnerkvartalet kommet i drift, noe som har medført at de reelle kostnadene etter hvert har blitt synliggjort. Til sammen er dette relativt komplekst, slik at det er krevende å få riktige fordelinger og oversikt. Styret har også fulgt opp en rekke reklamasjonssaker, der rørforvirringen i næringskvartalet har medført de største utfordringene. Den saken er fortsatt pågående, og det er uklart hvordan den vil bli løst. Det viktigste er imidlertid at de fysiske koplignene nå skal være riktige, slik at faren for nye lekkasjer er vesentlig redusert.

Den kanskje mest tidkrevende saken er økonomi. Måten Gartnerkvartalet er organisert på innebærer at det tar lang tid før vi får oversikt over alle de økonomiske konsekvensene av for eksempel de skyhøye energiprisene. Fordeling av kostnader mellom de ulike enhetene er også en sak som har tatt en del tid, delvis fordi for eksempel kommunen ikke tar hensyn til vår interne organisering når de utsteder fakturaer. Men styret mener at vi nå begynner å få det meste på plass, slik at vi får bedre oversikt.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post plommehagen@styrerrommet.no. Se Plommehagen Borettslags hjemmeside på vibbo.no/plommehagen for informasjon om borettslaget.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Plommehagen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.



Parkering

Parkeringsplassene befinner seg i felles anleggseiendom på gnr. 124 bnr. 280 og kan leies ut internt i garasjesameiet. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om de bredere plassene, se borettslagets vedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til plommehagen@styrerrommet.net. Oppgi navn, leilighetsnummer og nøkkelnummer (fremkommer på nøkkel), samt hvor nøkkel og faktura skal sendes. Nøkkel blir sendt med postoppkrav.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – 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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing varme og vannforbruk i den enkelte boenhet. OBOS og Techem AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av Techem AS i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd á kontobeløp. Techem AS sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no. Ved eierskifte er det viktig at eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på www.techem.no.

Energimerking

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

Reklamasjon og spørsmål

Utbygger har opprettet et eget kundebehandlingssystem; Boligbasen. Brukernavn og passord ble tildelt ved kontraktsignering.



TV og bredbånd

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet borettslagets abonnement og tilleggsprodukter rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Nummerering av leiligheter

Andelseierne har fire ulike numre å forholde seg til for sin leilighet.

1. Leilighetsnummer / prosjektnummer Veidekke. Dette nummeret har leiligheten hos Veidekke og viser nummer på bygget, etasjen leiligheten ligger i og leilighetens beliggenhet. Alle numre starter på 4 = hus 4. Disse numrene benyttes ift. henvendelse til Boligbasen.
2. Leilighetsnummer OBOS. Dette nummeret fremkommer på giro for felleskostnader, IN-avtale og benyttes ift. henvendelse til OBOS. Numrene viser boligetasje og er nummerert fortløpende.
3. Andelsnummer er et offentlig nummer og er det leiligheten er registrert med i Kartverket. Nummerert fra 1-65. Nummeret kan også benyttes ift. henvendelse OBOS.
4. Bolignumner (H-nummer) er et offentlig nummer og er boenhetens offisielle adresse når veiadressen deles av flere boenheter.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.05.22

Selskapsnummer: 719 **Selskapsnavn:** Plommehagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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