



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 12.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		28 208 726	23 505 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 208 726</b>	<b>23 505 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 445 578	2 182 683
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 059	105 059
Annen driftskostnad		92 445 778	167 976 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 051 414</b>	<b>170 263 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 842 688</b>	<b>-146 758 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 018	66 822
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 018</b>	<b>66 822</b>
Annen finanskostnad		5 909 226	1 854 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 909 226</b>	<b>1 854 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 836 208</b>	<b>-1 787 478</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 678 896	-148 545 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 346 752	66 346 752
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		749 324	909 383
Sum varige driftsmidler		67 096 076	67 256 135
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		502 647	2 684
Sum finansielle anleggsmidler		502 647	2 684
Sum anleggsmidler		67 598 722	67 258 818
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 570	740 440
Andre fordringer		277 126	262 960
Sum fordringer		299 696	1 003 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 165 216	1 968 424
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 165 216	1 968 424
Sum omløpsmidler		5 464 912	2 971 824
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 063 635</b>	<b>70 230 642</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		46 300	46 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>46 300</b>	<b>46 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		201 341 573	128 662 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-201 341 573</b>	<b>-128 662 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-201 295 273</b>	<b>-128 616 376</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		265 000 000	183 007 640
Øvrig langsiktig gjeld		6 301 996	5 692 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>271 301 996</b>	<b>188 700 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 301 996</b>	<b>188 700 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 548	286 693
Leverandørgjeld		2 660 243	9 527 973
Skyldige offentlige avgifter		152 190	156 385
Annen kortsiktig gjeld		192 930	175 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 056 911</b>	<b>10 146 382</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 358 907</b>	<b>198 847 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>73 063 635</b>	<b>70 230 642</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382989

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		28 208 726	23 505 479
<b>Sum inntekter</b>		<b>28 208 726</b>	<b>23 505 479</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 445 578	2 182 683
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		160 059	105 059
Annen driftskostnad		92 445 778	167 976 112
<b>Sum kostnader</b>		<b>95 051 414</b>	<b>170 263 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 842 688</b>	<b>-146 758 375</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 018	66 822
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 018</b>	<b>66 822</b>
Annen finanskostnad		5 909 226	1 854 300
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 909 226</b>	<b>1 854 300</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 836 208</b>	<b>-1 787 478</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 678 896	-148 545 853
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>





Annen innskutt egenkapital	46 300	46 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>46 300</b>	<b>46 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	201 341 573	128 662 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-201 341 573</b>	<b>-128 662 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-201 295 273</b>	<b>-128 616 376</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	265 000 000	183 007 640
Øvrig langsiktig gjeld	6 301 996	5 692 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>271 301 996</b>	<b>188 700 636</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>271 301 996</b>	<b>188 700 636</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	51 548	286 693
Leverandørgjeld	2 660 243	9 527 973
Skyldige offentlige avgifter	152 190	156 385
Annen kortsiktig gjeld	192 930	175 331
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 056 911</b>	<b>10 146 382</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>274 358 907</b>	<b>198 847 018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>73 063 635</b>	<b>70 230 642</b>



Organisasjonsnr: 954 570 738  
PLOGVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.40

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

0171 Plogveien Borettslag





## Til andelseierne i Plogveien Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 27.april 2023 kl. 18.00 i Ryenberget Menighet og skole, Enebakkveien 152.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Plogveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Vennligst ta med legitimasjon.**

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Plogveien Borettslag  
avholdes 27.april 2023 kl. 18.00 i Ryenberget Menighet og skole.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Som godtgjørelse til styret foreslås kr 350 000.
- B) Andre godtgjørelser. Som ekstraordinært honorar til styret i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet foreslås kr 100 000.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om endring av vasketider
- B) Forslag om anskaffelse av tørketromler
- C) Forslag om uteområde ved store lekeplass
- D) Forslag om nyanskaffelse av benker til utearealer
- E) Forslag om at tidligere fryserom/kjølerom gjøres om til treningsrom
- F) Forslag om å fjerne vaskeriene i sin helhet
- G) Forslag om tørking av tøy på balkong
- H) Forslag om omgjøring av utetørkeplass til sykkel / sportsbod  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av Bo- og miljøkomite

Oslo, 27.04.2023

Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Ch Bjønnes Schwartz   Helga Sørberget Dalsrud   Nina Christoffersen   Mevlydin Ferizi  
Knut Teppan

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ellen Ch Bjønnes Schwartz	Johan Hirsch' Vei 2
Nestleder	Helga Sørberget Dalsrud	Emil Korsmos Vei 12
Styremedlem	Nina Christoffersen	Johan Hirsch' Vei 12
Styremedlem	Mevlydin Ferizi	Johan Hirsch' Vei 5
Styremedlem	Knut Teppan	Plogveien 27
Varamedlem	Jalal Bashir Ahmed	Emil Korsmos Vei 12
Varamedlem	Heidi Dalberg	Plogveien 19
Varamedlem	Glenn Andre Halvorsen	Johan Hirsch' Vei 3

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Helga Sørberget Dalsrud Emil Korsmos Vei 12

##### Varadelegert

Nina Christoffersen Johan Hirsch' Vei 12

#### Valgkomiteen

Vibeke Engelsen	Manglebergveien 13
Thomas Sunde Fossheim	Emil Korsmos Vei 16
Veronika Gulsett	Johan Hirsch Vei 18
Eirik Vågeskar	Johan Hirsch' Vei 9

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret har kontor i Emil Korsmo vei 18 med kontortid tirsdager mellom kl. 10.00 og kl. 15.00. Kontormedarbeider treffes tlf nr: 904 71 222.

Styret kan kontaktes på [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no).

Se Plogveien Borettslags hjemmeside på Vibbo for ytterligere informasjon.

**Driftspersonalet** kan kontaktes på hverdager mellom kl 07.00-15.00 tlf nr: 908 62 676 eller 909 29 874. Mailadresse: [drift@plogveien.no](mailto:drift@plogveien.no)

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget.

#### Vibbo

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

#### Utvalg/komiteer

Bo- og Miljø komite har egen postkasse ved styrerommet.



## Generelle opplysninger om Plogveien Borettslag

Borettslaget består av 463 andelseiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteilighet. Plogveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570738, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 148 254 255 256 270 271

Første innflytting skjedde i 1958. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Plogveien Borettslag har 3 ansatte, til sammen 2,5 årsverk.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Avholdt 15 ordinære styremøter og 1 regnskapsmøte. I tillegg har det vært avholdt særmøter med oppfølging av enkeltsaker.
- Rehabilitering av borettslaget:  
I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 13. november 2019, har styret gjennomført et omfattende arbeid i 2022. Gjennom 2022 har det vært lagt ned et omfattende arbeid med å følge opp selve rehabiliteringsprosjektet. Det har vært avholdt 45 bygg- og byggherremøter, 25 arbeidsmøter i styret og 52 befaringer.

VVS arbeidet ble ferdigstilt våren 2022 og DVS, det bygningsmessige ble ferdigstilt sommer 2022. Prosjektene ble gjennomført uten forsinkelser noe vi er svært fornøyd med. Byggeledelsen fra USBL, som har bred erfaring fra slike prosjekter, forteller også at kvaliteten på arbeidene som ble utført jevnt over er meget god. VVS startet 1 årsbefaringen i slutten av 2022, og vil fortsette i 2023.

Styrets prognose er at totale kostnader vil kunne overskride budsjettet med ca. 3-5 (tre til fem) millioner kroner. Pr. 31.12.22 utgjorde totalkostnaden kr 271 345 714.

- Brannvarslingsanlegg som ble montert under rehabiliteringen, der startet styret arbeide med å innhente anbud fra vaktelskaper senhøstes. Oppstartingen av brannvarslingsanlegget måtte utsettes pga at alle luftkanaler i sjaktene måtte blendes før oppstart. Arbeidet med igangsettelse fortsetter i 2023.
- Borettslaget har i dag et eldre SD - anlegg (system for sentral driftskontroll). SD - anlegg styrer varmen ut til radiatorer, varmtvannsberedere og med egne varmekurser til varmevifter for tørkerom i vaskeriene. Varme hentes fra vårt nærvarmeanlegg (fyrhuset) der dette produseres med gass -, olje-, og elektriske kjeler fordelt med nærvarmerør til undersentraler i de 19 blokkene. Dagens SD-anlegg har eldre automatikk med begrensede muligheter for oppgraderinger og vedlikehold. Slik anlegget er i dag varsles det bl.a. ikke om varmetap til varmtvannsberedere eller radiatorer i noen av undersentralene. Noe



som gjør at feil og mangler blir oppdaget sent og retting av feil tar mye lengre tid enn nødvendig.

Styret har da sett det som nødvendig å skifte ut SD - anlegget.

For å kunne få det mest mulige tilpassete SD - anlegget for overvåkning, besparelser på energi og muligheter til å endre til andre varmekilder har vi leid inn prosjektleder fra SIHH (siv.ing. Haga og Haugseth AS).

SIHH har utarbeidet konkurransegrunnlag, tegninger etc. og har prosessen frem til valgt leverandør.

Dette sammen med en mulig opsjon for SIHH da for oppfølging mot valgt leverandør som skal programmere, montere/ etablere nytt SD - anlegg i borettslaget.

- Startet innhenting av anbud fra flere leverandører for valg av evt ny TV og bredbåndslleverandør, da vår nåværende avtale varer til juni 2023. Det ble avholdt forhandlingsmøter med hver av de i desember og arbeidet fortsetter i 2023.
- Avtalen på renhold er reforhandlet med Oslo Renhold, samt fått inn nye enhetspriser.
- Vedtak fra generalforsamling i 2022 om forslag til trafikkregulering av Emil Korsmo vei og fartsreducerende tiltak i Plogveien. Styret kontaktet Miljøetaten og se tilsvaer:

*Ditt ønske om tiltak i Emil Korsmos vei er ikke planlagt prioritert i år, men vi tar forslaget ditt med til vurdering i vårt videre arbeid.*

*Ditt ønske om fartshump i Plogveien mellom Svartdalsveien og Manglerud T-bane er ikke planlagt prioritert i år. Vi tar forslagene deres med til vurdering i vårt videre arbeid med å planlegge fremtidige tiltak.*

- Radonmåling: Som et tiltak og for kontroll av inneluft i arbeidsmiljø for vår driftsavdeling, ble det foretatt radonmåling i fyrhuset Johan Hirschs vei 22. Målingen ble gjennomført på vinteren 2022 og analysert hos Radonova Laboratories våren 2022. Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 9 Bq/m<sup>3</sup> og med høyeste måleverdi 13 Bq/m<sup>3</sup> målinger var da langt fra de radonnivåer for anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> Bq/m<sup>3</sup> = ( becquerel per kubikkmeter luft).
- Beskjæring av busker og trær i borettslaget ble startet i desember 2022 og fortsetter tidlig i 2023 i regi av Treglede AS.
- Kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i leiligheter ble foretatt av Norsk Brannvern på senhøsten. Røykvarslere og brannslukningsapparater ble byttet ut, der de var defekte.
- Styret har jobbet tett med Romano Kher Kultursenter i Ryenstubben 2, pga støy og bråk ved utleie som var til sjenanse for enkelte av våre beboere. Vår anbefaling var å flytte inngangen til kultursenteret som vendte mot blokk 8 ( Emil Korsmo vei 1-7 ), til andre siden av bygget mot Ryenstubben. Dette ble utført høsten 2022.
- Utkjøp av 2 stk Toro gressklippere etter leasing.



- Vi har startet opp med utleie av velferdsrommet etter rehabiliteringen igjen. Informasjon om leie og priser ligger på Vibbo. Ved ønske om leie, ta kontakt med kontoret pr mail [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)
- Inngått en ny og oppdatert avtale med P – Service. Det er satt opp nye parkeringsskilter ved garasjer og blokker.
- Det ble avholdt arrangement 1. søndag i advent i regi av Bo- og Miljø komiteen hvor styret deltok.

#### Fremtidige planer:

- Inngå ny avtale med TV og bredbåndsleverandør.
- Oppgradering av SD anlegget (styringsanlegget for varmtvann og fyring), samt utrede ny langsiktig energi- og varmeløsning for borettslaget, blant annet med mulighet for etablering av et jordvarmeanlegg. Forespørsel sendes ut i januar, forhandler i februar og avgjørelse mars 2023.
- Se på behov og muligheter for oppgradering av felles utearealer og lekeplasser mv.
- Nedvask av vaskerier og oppganger i år og evt fremtidig maling av vaskeriene.
- Nedvask av kjellerganger – siste halvår.
- Fortsette 1 års befaring VVS bad- og rørrenovering på de resterende blokkene.
- 1 års befaring DVS utomhus og fasader, sommeren 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabiliteringen i borettslaget.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nye låneopptak og rente- og gebyrkostnader.

### Resultat

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

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000 til vedlikehold som omfatter bla SD anlegget.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Plogveien Borettslag.

### Lån

Plogveien Borettslag har to lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader / INORDNING

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 2023.

På ekstraordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt å gjennomføre et omfattende rehabiliteringsprosjekt i borettslaget. Rehabiliteringsprosjektet ble lånefinansiert, og har medført økning i felleskostnader og fellesgjeld. Det ble også vedtatt å gå over på IN-ordning, som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. Borettslaget planlegger å gå over på IN-ordningen fra 01.08.23. Når borettslaget går over på IN-ordningen, vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del som omtales som felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv.) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag).

I henhold til budsjettet vil delen som omtales som felleskostnader reduseres med ca. 20 % fra 01.08.23. Andelseierne vil i tillegg få kapitalkostnader på fakturaen. Den reelle økningen dette vil innebære for andelseierne er estimert til å være ca. 32 % fra 01.08.23.



Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Plogveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Plogveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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, ogv
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 30. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-7 174 558</b>	<b>7 654 623</b>	<b>-7 174 558</b>	<b>2 408 001</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-72 678 896	-148 545 853	4 343 400	2 921 417
Tilbakeføring av avskrivning	17	160 059	105 059	86 000	86 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-180 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	347 534 000	135 399 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		299 683	245 565	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-265 541 640	-1 617 587	-812 000	-2 139 000
Red. annen langs. gjeld		-185 632	-247 859	0	0
Endring i depositum gjennom året		-2 500	12 500	-2 500	-2 500
Innsk. øremerk. bankkto		-2 514	-6	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>9 582 560</b>	<b>-14 829 181</b>	<b>3 614 900</b>	<b>865 917</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 408 001</b>	<b>-7 174 558</b>	<b>-3 559 658</b>	<b>3 273 918</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 464 912	2 971 824		
Kortsiktig gjeld		-3 056 911	-10 146 382		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 408 001</b>	<b>-7 174 558</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	0	5 957 190
Innkrevde felleskostnader	2	28 162 037	23 393 696	27 221 000	27 135 810
Andre inntekter	3	46 689	111 783	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>28 208 726</b>	<b>23 505 479</b>	<b>27 221 000</b>	<b>33 093 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 985 578	-1 722 683	-2 000 000	-2 000 000
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-350 000
Avskrivninger	17	-160 059	-105 059	-86 000	-86 000
Revisjonshonorar	6	-20 875	-18 445	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-415 100	-404 975	-418 000	-439 000
Konsulenthonorar	7	-55 982	-77 899	-1 800 000	-300 000
Kontingenter		-92 600	-92 600	-92 600	-92 600
Drift og vedlikehold	8	-76 492 339	-152 493 393	-1 600 000	-3 500 000
Forsikringer		-670 923	-614 412	-645 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-3 453 221	-3 315 157	-3 395 000	-4 110 983
Energi/fyring	10	-6 896 611	-7 193 624	-6 000 000	-6 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 282 985	-2 068 317	-2 200 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	11	-2 065 142	-1 697 289	-1 800 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-95 051 414</b>	<b>-170 263 854</b>	<b>-20 516 600</b>	<b>-22 188 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-66 842 688</b>	<b>-146 758 375</b>	<b>6 704 400</b>	<b>10 904 417</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	73 018	66 822	0	0
Finanskostnader	13	-5 909 226	-1 854 300	-2 361 000	-7 983 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 836 208</b>	<b>-1 787 478</b>	<b>-2 361 000</b>	<b>-7 983 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-72 678 896</b>	<b>-148 545 853</b>	<b>4 343 400</b>	<b>2 921 417</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-19 883 177		
Udekket tap		-72 678 896	-128 662 676		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	63 991 875	63 991 875
Tomt		2 354 877	2 354 877
Andre varige driftsmidler	17	749 324	909 383
Øremerkede bankinnskudd	26	2 706	2 684
Miljøbankkonto, øremerket		499 941	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>67 598 722</b>	<b>67 258 818</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		22 570	740 440
Forskuddsbetalte kostnader		220 399	176 053
Andre kortsiktige fordringer	18	56 727	86 907
Driftskonto OBOS-banken		4 922 247	1 559 717
Driftskonto OBOS-banken II		5 635	6 874
Skattetrekkskonto OBOS-banken		77 935	84 575
Sparekonto OBOS-banken		60 308	254 443
Innestående i andre banker		99 091	62 816
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 464 912</b>	<b>2 971 824</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>73 063 635</b>	<b>70 230 642</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 463 * 100		46 300	46 300
Udekket tap	19	-201 341 573	-128 662 676
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-201 295 273</b>	<b>-128 616 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	265 000 000	183 007 640
Borettsinnskudd	21	3 587 100	3 587 100
Annen langsiktig gjeld	22	2 217 447	2 105 896
Avsetning bomiljøtiltak	22	497 449	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>271 301 996</b>	<b>188 700 636</b>



16

Plogveien Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		2 660 243	9 527 973
Skyldige offentlige avgifter	23	152 190	156 385
Påløpte renter		51 548	15 873
Påløpte avdrag		0	270 820
Annen kortsiktig gjeld	24	192 930	175 331
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 056 911</b>	<b>10 146 382</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****73 063 635****70 230 642**

Pantstillelse	25	269 740 600	294 080 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023

Styret i Plogveien Borettslag

Ellen Ch Bjønnes Schwartz /s/

Nina Christoffersen  
/s/

Mevlydin Ferizi /s/

Knut Teppan /s/

Helga Sørberget Dalsrud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	25 754 358
Nedbetaling Innglassing	976 866
Garasje	415 550
Strøm elbil	365 600
Parkering	184 650
Utskifting dør	176 154
Nedbetaling markiser	164 890
Bod	100 206
Lagerlokale	88 920
Leie	58 014
Forretningslokale	48 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>28 333 208</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-58 086
Garasje	-40 940
Bod	-33 330
Strøm elbil	-17 900
Parkering	-13 675
Lagerlokale	-7 240
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>28 162 037</b>

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

Bodleie	2 400
Bomåpnere	2 250
Nøkler	1 275
Portåpner	1 500
Fakturert beboer	3 133
Vipps	36 131
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 689</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 233 621
Overtid	-211 627
Påløpte feriepenger	-192 930
Fri bolig	-100 548
Naturalytelser speilkonto	100 548
Arbeidsgiveravgift	-317 266



Pensjonskostnader innskudd	-32 451
AFP-pensjon	-10 897
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-987
Yrkesskadeforsikring	-5 659
Personalforsikring	-13 504
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	43 376
Bedriftshelsetjeneste	-3 320
Arbeidsklær	-6 693
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 985 578</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 310 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og taxi for kr 47 011, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 214
Braathe AS	-2 606
Fornebu forvaltning AS	-8 094
Thomas Hammer Tveit	-7 068
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-55 982</b>

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

Prosjektledelse	-1 971 034
Etablering nytt SD anlegg	-150 000
Andre kostnader	-2 648
Hovedentreprenør	-43 256 928
Prisstigning	-4 827 912
Endringer	-25 070 990
Bygningsgebyr	-31 300
Inntekt dører	242 280
Inntekt markiser	186 025
Inntekt innglassing	596 396
Tilkobling og omprogrammering av brannanlegg	-100 938
Refusjoner	-302 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-74 689 548</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-582 113



Drift/vedlikehold VVS	-419 027
Drift/vedlikehold elektro	-162 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-171 695
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 100
Drift/vedlikehold brannsikring	-238 497
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-111 642
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 644
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 079
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-76 492 339</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 008 112
Renovasjonsavgift	-1 445 109
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 453 221</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-215 172
Strøm oljefyr el.bereder	-6 274 109
Andre fyringskostnader	-407 330
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-6 896 611</b>

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

Lokalleie	-2 600
Container	-277 312
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 327
Diverse leiekostnader/leasing	-301 032
Verktøy og redskaper	-5 667
Driftsmateriell	-30 630
Lyspærer og sikringer	-24 560
Vaktmestertjenester	-234 418
Vakthold	-37 264
Renhold ved firmaer	-684 790
Andre fremmede tjenester	-64 461
Kontor- og datarekvista	-52 236
Kopieringsmaterieill	-770
Trykksaker	-18 012
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 379
Andre kostnader tillitsvalgte	-47 011
Andre kontorkostnader	-17 396
Telefon, annet	-31 895



Drivstoff biler, maskiner osv.	-23 551
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-67 286
Reisekostnader	-2 172
Kontingenter	-1 200
Gaver	-18 448
Bank- og kortgebyr	-3 183
Velferdskostnader	-87 543
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 065 142</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 135
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 821
Renter bank	62
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>73 018</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 630 458
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 594 465
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-592 830
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-397 941
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-241 871
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-449 285
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 217
Renter på leverandørgjeld	-159
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 909 226</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 108.

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

**NOTE: 15****REHABILITERING BYGG**

Kostnader fra 2018-2019	2 064 652
Arkitekthonorar	159 093
Prosjektledelse	6 301 673
Andre konsulent honorar	300 100



Bygningsgebyr	221 881
Andre kostnader	19 101
Advokathonorar	69 500
DVS Entreprenør AS	124 100 850
Prisstigning	10 111 685
Endringer	38 295 817
Reklamestasjonen	78 525
Bygningsgebyr	31 300
E-verket Elektroinstallasjon AS	44 375
Inntekt dører	-417 260
Inntekt innglassing	-1 516 396
Inntekt markiser	-533 525
Andre elektroarbeider	25 125
Tilkobling og omprogrammering av brannanlegg	100 938
Kostnadsføring prosjekt 2018	-293 828
Kostnadsføring prosjekt 2019	-1 770 825
Kostnadsføring prosjekt 2020	-24 796 958
Kostnadsføring prosjekt 2021	-95 731 509
Kostnadsføring prosjekt 2022	-56 864 314
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

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

Prosjektledelse	811 359
Andre kostnader	2 648
Etablering nytt SD anlegg	150 000
Sans bygg AS	79 666 544
Prisstigning	2 559 575
Endringer	6 918 155
Refusjoner	1 780 000
Kostnadsføring prosjekt 2020	-19 088 372
Kostnadsføring prosjekt 2021	-54 974 675
Kostnadsføring prosjekt 2022	-17 825 234
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

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

Sandsilo	
Tilgang 1997	65 190
Avskrevet tidligere	-65 189
	1
Snøfreser	
Tilgang 2022	21 875
Avskrevet tidligere	-12 240
Avskrevet i år	-3 125
	6 510
Garasjeanlegg	



22

Plogveien Borettslag

Kostpris	877 962	
Avskrevet tidligere	-245 826	
Avskrevet i år	-17 559	
		614 577
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	238 125	
Tilgang 2021	180 000	
Avskrevet tidligere	-150 515	
Avskrevet i år	-139 375	
		128 235
Avfallsbrønner		
Kostpris	2 011 761	
Avskrevet tidligere	-2 011 760	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>749 324</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-160 059</b>

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

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 290
Velferd oppgjør 22	49 437
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>56 727</b>

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20****PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022	-165 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-165 000 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2022	-100 000 000	
Nedbetalt i år	0	



		-100 000 000	
Handelsbanken (Avsluttet)			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,95 %. Løpetiden er 11 år.			
Opprinnelig 2020	-28 167 000		
Økning 2021	-56 333 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	84 500 000		0
Handelsbanken (Avsluttet)			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,95 %. Løpetiden er 13 år.			
Opprinnelig 2020	-18 900 000		
Økning 2021	-37 800 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	56 700 000		0
Handelsbanken (Avsluttet)			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,95 %. Løpetiden er 12 år.			
Opprinnelig 2021	-14 433 000		
Nedbetalt i år	14 433 000		0
Handelsbanken (Avsluttet)			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,95 %. Løpetiden er 10 år.			
Opprinnelig 2021	-26 833 000		
Nedbetalt i år	26 833 000		0
Husbanken (Avsluttet)			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 1997	-24 340 000		
Nedbetalt tidligere	23 798 360		
Nedbetalt i år	541 640		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-265 000 000</b>	

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt



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

**Leilighetsnr****Handelsbanken Første avdrag er 30.08.2023****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2023**

101, 106, 107, 112, 113, 118	200	550
119, 124, 125, 130, 131, 136	200	550
137, 142, 1143, 1150, 1151, 1156	200	550
1157, 1164, 1165, 1170, 1171, 1178	200	550
1179, 1184, 1185, 1190, 1191, 1198	200	550
1199, 1204, 1205, 1210, 1211, 1216	200	550
201, 206, 207, 212, 213, 218	200	600
219, 224, 225, 230, 231, 236	200	600
237, 242, 301, 306, 307, 312	200	600
313, 318, 319, 324, 325, 330	200	600
331, 336, 337, 342, 401, 406	200	600
407, 412, 413, 418, 431, 436	200	600
437, 442, 2143, 2150, 2151, 2156	200	600
2157, 2164, 2165, 2170, 2171, 2178	200	600
2179, 2184, 2185, 2190, 2191, 2198	200	600
2199, 2204, 2205, 2210, 2211, 2216	200	600
3143, 3150, 3151, 3156, 3157, 3164	200	600
3165, 3170, 3171, 3178, 3179, 3184	200	600
3185, 3190, 3191, 3198, 3199, 3204	200	600
3205, 3210, 3211, 3216, 4143, 4150	200	600
4151, 4156, 4157, 4164, 4165, 4170	200	600
4171, 4178, 4179, 4184, 4185, 4190	200	600
4191, 4198, 4199, 4204, 4205, 4210	200	600
4211, 4216	200	600
102, 103, 104, 105, 108, 109	250	700
110, 111, 114, 115, 116, 117	250	700
120, 121, 122, 123, 126, 127	250	700
128, 129, 132, 133, 134, 135	250	700
138, 139, 140, 141, 202, 203	250	700
204, 205, 208, 209, 210, 211	250	700
214, 215, 216, 217, 220, 221	250	700
222, 223, 226, 227, 228, 229	250	700
232, 233, 234, 235, 238, 239	250	700
240, 241, 302, 303, 304, 305	250	700
308, 309, 310, 311, 314, 315	250	700
316, 317, 320, 321, 322, 323	250	700
326, 327, 328, 329, 332, 333	250	700



25

Plogveien Borettslag

334, 335, 338, 339, 340, 341	250	700
402, 403, 404, 405, 408, 409	250	700
410, 411, 414, 415, 416, 417	250	700
432, 433, 434, 435, 438, 439	250	700
440, 441, 1144, 1145, 1146, 1147	250	700
1148, 1149, 1152, 1153, 1154, 1155	250	700
1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163	250	700
1166, 1167, 1168, 1169, 1172, 1173	250	700
1174, 1175, 1176, 1177, 1180, 1181	250	700
1182, 1183, 1186, 1187, 1188, 1189	250	700
1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197	250	700
1200, 1201, 1202, 1203, 1206, 1207	250	700
1208, 1209, 1212, 1213, 1214, 1215	250	700
2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149	250	700
2152, 2153, 2154, 2155, 2158, 2159	250	700
2160, 2161, 2162, 2163, 2166, 2167	250	700
2168, 2169, 2172, 2173, 2174, 2175	250	700
2176, 2177, 2180, 2181, 2182, 2183	250	700
2186, 2187, 2188, 2189, 2192, 2193	250	700
2194, 2195, 2196, 2197, 2200, 2201	250	700
2202, 2203, 2206, 2207, 2208, 2209	250	700
2212, 2213, 2214, 2215, 3144, 3145	250	700
3146, 3147, 3148, 3149, 3152, 3153	250	700
3154, 3155, 3158, 3159, 3160, 3161	250	700
3162, 3163, 3166, 3167, 3168, 3169	250	700
3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177	250	700
3180, 3181, 3182, 3183, 3186, 3187	250	700
3188, 3189, 3192, 3193, 3194, 3195	250	700
3196, 3197, 3200, 3201, 3202, 3203	250	700
3206, 3207, 3208, 3209, 3212, 3213	250	700
3214, 3215, 4144, 4145, 4146, 4147	250	700
4148, 4149, 4152, 4153, 4154, 4155	250	700
4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163	250	700
4166, 4167, 4168, 4169, 4172, 4173	250	700
4174, 4175, 4176, 4177, 4180, 4181	250	700
4182, 4183, 4186, 4187, 4188, 4189	250	700
4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197	250	700
4200, 4201, 4202, 4203, 4206, 4207	250	700
4208, 4209, 4212, 4213, 4214, 4215	250	700
1218, 1219, 2218, 2219, 3218, 3219	300	750
1217, 1220, 2217, 2220, 3217, 3220	350	900

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960

-3 587 100

**SUM BORETTSINNSKUDD****-3 587 100**



**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-1 169 128
Avsetning bomiljøtiltak	-497 449
Depositum bomåpnere	-10 000
Andre innskudd	-1 038 319
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 714 896</b>

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-77 935
Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 255
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-152 190</b>

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-192 930
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-192 930</b>

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 587 100
Pantelån	265 000 000
Påløpte avdrag	0
<b>TOTALT</b>	<b>268 587 100</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 26**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



#### 4. Innkomne forslag til generalforsamlingen fra beboere:

##### **Sak A - Endring av vasketider** (henvendelse om tørketrommel kommer i sak B):

Forslag fremmet av: Marita Melbye

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

*Forslag om endring av vasketider på fellesvaskeriene / ønske om å få tørketrommel på fellesvaskeriene.*

*Det er ofte ikke god nok tid på en vaskeøkt til at tøyet rekker tørke ordentlig på tørkerommet. Ønsker derfor at det enten endres fra 3 til 2 vasketider per dag (så tid per økt blir lengre), eller at vi får inn tørketrommel på fellesvaskeriene.*

Styrets innstilling:

Styret henviser til sak nr 2 vedrørende forslag om tørketrommel.

Styret ønsker ikke å endre vasketidene fra 3 til 2 vasketider pr dag, da dette vil medføre at færre – beboere får vasket i løpet av uken.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Det endres enten fra 3 til 2 vasketider per dag på fellesvaskeriene (så tid per økt blir lengre).

##### **Sak B - Anskaffelse av tørketromler:**

Forslag fremmet av: Marita Melbye, Marina Gomsrud, Kari Barkenæs / Arne Loland

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

*Hei. Mitt navn er Marina Eline Gomsrud, og jeg ønsker ny tørketrommel i Emil kormos vei 17 i felles vaskeriet. Liker vaskeriet, men med litt mer moderne tørketrommel vil vaskeriet bli enda bedre. Folk må også bli flinkere til å nullstille vaskemaskinene og gjøre rent etter bruk. Dette hadde jeg og sikkert fler satt pris på!*

*Selvom jeg jobber vanskelige tider håper jeg på å delta på møtet den 27. April*

Styrets innstilling:

Ved å gå til innkjøp av tørketromler til alle 19 blokker, vil dette medføre en betydelig utgift som må legges til felleskostnadene og som igjen vil gi økte felleskostnader.

Alle blokker er utstyrt med tørkerom og varmen kommer fra vårt anlegg. Vi gjenvinner varmen som kommer i retur fra varmeovnene.

Når det gjelder nullstilling av maskinene og rengjøring etter bruk av vaskeriet er vi helt enige i at alle må rydde opp etter seg, vi viser også til husordensreglene punkt 2-4.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Ny tørketrommel i Emil kormos vei 17 i felles vaskeriet.

##### **Sak C - Uteområde ved store lekeplass:**

Forslag fremmet av: Per Laugen

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)



*Uteområdet ved lekeplassen mellom EK 6 og 10 bør oppgraderes. Pr. nå er et stort område dekket av asfalt som i liten grad blir brukt, verken sommer- eller vinterstid. Jeg har forstått det slik at man tidligere vannet og laget skøytebane på vinteren, men dette har i hvert fall ikke skjedd siden 2019.*

*Om sommeren brukes i utgangspunktet kun området ved basketballkurven, med noen hederlige unntak. I alle tilfeller det synd at et slikt grøntområde inneholder et såpass stort asfaltert underlag.*

*Det foreslås følgende:*

*Fjern 1/3 av asfalten mot EK 10 og legg gress. Sett opp flere bord og fastmonterte griller. Legg til flere lekeapparater for barn utover det som eksisterer ved parkeringsplassen, gjerne på det nye, gresslagte området.*

*Det er et kjempestort potensiale for at denne plassen kan bli et samlingspunkt for flere i borettslaget, og at man kan gjøre området mer barne- og familievennlig. Selve arbeidet bør ikke koste mye utover innkjøp av utstyr. Dette er manuelt arbeid som kan gjøres på dugnad.*

Forslag fra styret:

Etter endt rehabilitering besluttet styret at ballplassen ble tilbakestilt i sin helhet, da dette var et stort savn fra beboere. Henviser for øvrig til skøytebane i Høyenhall parken. De siste årene er det veldig liten interesse fra beboere om å stille på dugnad. Styret går imot forslag om fastmonterte griller, da vi anser at det vil medføre forsøpling og tiltrekke seg skadedyr. Beboere eller andre rydder ikke opp etter seg etter endt grilling pr i dag, og det vil da medføre merarbeid for vårt driftspersonale. Styret jobber med å utarbeide en plan for oppgradering av benker og lekeplasser og vil også se på løsninger for å sette opp avfallscontainer for engangsgriller.

Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

**Forslag til vedtak:** Fjern 1/3 av asfalten mot EK 10 og legg gress. Sett opp flere bord og fastmonterte griller. Legg til flere lekeapparater for barn utover det som eksisterer ved parkeringsplassen, gjerne på det nye, gresslagte området.

#### **Sak D- Nyanskaffelse av benker til utearealer:**

Forslag fremmet av: Beate Tepeli

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

*For det første ønsker vi å takke både styret og vaktmestere for en flott jobb her i Plogveien borettslag. Så en stor takk til dere!*

*For det andre vil vi også legge til et forslag i generalforsamlingen som vil kunne forbedre borettslaget og beboermiljøet vårt ytterligere - Dette forslaget gjelder nye benker.*

*I Plogveien har vi nå hatt de nåværende benkene i mange år og med tiden kan man se at disse benkene har sett sine bedre dager da disse nå er gjennområtne og kan dermed ikke videre restaureres. Slik som i vårt naboborettslag vil nye benker kunne ha en svært*

*positiv virkning helhetsmessig og spesielt for oss beboere. Dette er noe som vi alle kan få utbytte av og håper vi sammen kan få dette til snarest.*

Styrets innstilling:

Styret jobber med å utarbeide en plan for oppgradering av benker på våre uteområder.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

**Forslag til vedtak:** Nye benker til utearealer.

#### **Sak E- Tidligere fryserom/kjølerom gjøres om til treningsrom:**

Forslag fremmet av: Kari Barkenæs / Arne Loland

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

- 1. Det er ønske om at det i tillegg til vaskemaskiner også installeres tørketrommel i Johan Hirsch vei 13-17.*
- 2. Vi foreslår også å oppgradere tidligere fryserom til treningsrom med en tredemølle og en trimsykkel installert i rommet.*

Styrets innstilling:

Punkt 1 – henviser til avstemming sak 2.

Punkt 2: Oppgradering av fryserommene / kjølerom til treningsrom med utstyr er ikke egnet da det ikke er utluftingsmulighet. Dette vil medføre en betydelig utgift som må legges til felleskostnadene og som igjen vil gi økte felleskostnader.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Oppgradere tidligere fryserom til treningsrom med en tredemølle og en trimsykkel installert i rommet.

#### **Sak F- Fjerne vaskeriene i sin helhet:**

Forslag fremmet av: Trond Hønsi

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

*Ønsker å fremme forslag til generalforsamling om å fjerne vaskeromordningen. Jeg mener at et mindretall bruker dette nå som vi har nye bad, og at det er en dårlig benyttelse av felleskapets energi på.*

Styrets innstilling:

Alle bad er nå forberedt for installasjon av vaskemaskin. Samtidig er det jevnt over slik at vaskeriene brukes av et antall beboere, og også med beboere som har vaskemaskin i egen bolig.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:** Å fjerne vaskeromordningen.

**Sak G- Tørking av tøy på balkong:**

Forslag fremmet av: Trond Hønsi

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

*Forslag til endring av husordensregel 3-4 Balkong punkt 1a:*

*Det finnes i dag en regel som bestemmer at man ikke kan tørke klær over høyden til rekkverket på balkongen, som sikkert stammer fra det strenge 60-tallet. Jeg ønsker å fremme forslag til generalforsamlingen om å fjerne denne regelen som regulerer hvordan tørking av klær på balkongen skal foregå på.*

Styrets innstilling:

Styret er imot å fjerne husordensregel 3-4 punkt 1a, som regulerer tørking av tøy på balkong. Styret foreslår å legge til følgende tekst i husordensreglene 3-4 Balkong punkt 1a: «Det er lov å bruke tørkestativ». Styret anbefaler å stemme for styrets forslag.

**Forslag til vedtak:**

Fjerne husordensregel 3-4 Balkong punkt 1a.

**Sak H- omgjøring av utetørkeplass til sykkel / sportsbod:**

Forslag fremmet av: Ulrikke Bing

Krav til flertall: To tredjedels (67 %)

*Borettslagets sportsbod er plassert i kjellere, med en trapp ned der det pga. brannhensyn ikke kan installeres rampeløsninger. Dette øker terskelen for beboere å bruke sykler og annet sportsutstyr som oppbevarer i boden, særlig på vinteren.*

*I tillegg ser tørkeburene som står i nærheten av flere av blokkene ut til å være lite i bruk. Og mitt forslag er dermed å bygge om disse tørkeburene til utvendig sykkel-/sportsboder, for å gi lettere tilgang til sykler mm. året rundt.*

*Forslag til utforming kan være å benytte samme areal som tørkeburene har i dag, der det lages spilevegger og tak, med samme lås som hoveddørene. På den ene siden av boden kan det installeres to-etasjes-sykkelstativ, slik at det er plass til mange sykler, samtidig som det er plass til andre ting, feks. barnevogner.*

*Oslo kommune har en støtteordning for etableringen av sykkelparkering, og borettslaget kan få opptil 100 000 kr i støtte ved gjennomføring av et slikt tiltak. [https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier?gclid=CjwKCAiA3KefBhByEiwAi2LDHORSABG\\_QJnjBt3FhXzuCi39Imog1BUY\\_5jAabRs\\_EyUTRSA7bTDhRxoCKjgQAvD\\_BwE](https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier?gclid=CjwKCAiA3KefBhByEiwAi2LDHORSABG_QJnjBt3FhXzuCi39Imog1BUY_5jAabRs_EyUTRSA7bTDhRxoCKjgQAvD_BwE)*

Styrets innstilling:



Flere av tørkeplassene benyttes i sommerhalvåret av beboere. Det krever en stor ombygging og vil medføre en betydelig utgift som må legges til felleskostnadene og som igjen vil gi økte felleskostnader (selv med mulig støtte fra Oslo Kommune).

Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

**Forslag til vedtak:**

Å bygge om tørkeburene til utvendig sykkel-/sportsboder, for å gi lettere tilgang til sykler mm. året rundt.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

### Valgkomiteens innstilling

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

### Styrevervene

I år er det fem styreverv som skal fylles:

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

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

- Ellen Schwartz – Johan Hirschs vei 2
- Nina Christoffersen – Johan Hirschs vei 12
- Helga Dalsrud – Emil Korsmos vei 12

Valgkomiteens innstilling til styrevervene:

- **Styremedlem for 2 år:** Knut Teppan – Plogveien 27. Knut har gjennom flere år i styret i Plogveien borettslag vist seg som en svært viktig ressurs for borettslaget. Han har en teknisk kompetanse og forståelse som har kommet svært godt med i eksempelvis rehabiliteringsprosjektet og andre driftsrelaterte saker. Samtidig har Knut solid prosjekterfaring, som gjør at han angriper saker og får dem løst på en tilfredsstillende måte. Gjennom valgkomiteens samtaler med mange personer har vi fortsatt til gode å høre et eneste vondt ord om Knut – et omgjengelig arbeidsjern som virkelig legger inn en stor innsats for å finne de beste løsningene for Plogveien borettslag.
- **Styremedlem for 2 år:** Trond Hønsi – Plogveien 5. Trond jobber til daglig som IT-sikkerhetsansvarlig i en større bedrift, hvor mange av arbeidsoppgavene går ut på å sette seg inn i store mengder teknisk informasjon og ta valg basert på den. Valgkomiteen mener derfor Trond passer en profil nåværende styre har ønsket, for å bistå i kommende tekniske oppgraderinger og anskaffelser. Videre har Trond hatt tillitsverv under studiene der han gjorde plikten sin godt, og viste at han både kan samarbeide og planlegge tiden sin. Med en kortere fartstid fra Plogveien borettslag og en alder i starten av 30-årene kan Trond også bringe et friskt perspektiv i styret.
- **Varamedlem for 1 år:** Heidi Dalberg – Plogveien 19. Heidi ble valgt inn som varamedlem ved fjorårets generalforsamling, og har fra tidligere erfaring fra styret i MS Fotball, drevet kafé og utleie av MS sitt klubbhus. Sammen med et engasjement for å skape et godt miljø i borettslaget, mener valgkomiteen Heidi er en god kandidat.
- **Varamedlem for 1 år:** Glenn Halvorsen – Johan Hirschs vei 3. Glenn ble valgt inn som varamedlem ved fjorårets generalforsamling, og har tidligere erfaring som varamedlem i Lønnealleen borettslag og styremedlem i Bjørndal IF Fotball. I tillegg til styreefaringene, anser valgkomiteen blant annet erfaringene fra elektrikerbransjen nyttig for borettslaget.



- **Varamedlem for 1 år:** Susana Fro Kcivisto – Emil Korsmos vei 24. Gjennom arbeidet som sykepleier og lærer har Susana blant annet opparbeidet en prosjektledererfaring og metodisk fremgangsmåte valgkomiteén mener er nyttig å ha i et styreverv. Hun har vist at sjonglering av flere oppgaver på en gang er noe hun mestrer, og at rollen som vara er noe hun ønsker å prioritere.

#### **Delegert til OBOS generalforsamling**

Hvert år skal det velges en delegert med vara til OBOS sin generalforsamling. Valgkomiteen foreslår at de samme kandidatene som i fjor innehar disse rollene:

- **Delegert til OBOS generalforsamling:** Helga Dalsrud - Emil Korsmos vei 12
- **Vara for delegert til OBOS generalforsamling:** Knut Teppan – Plogveien 27

#### **Valgkomite**

I valgkomiteen for Plogveien Borettslag

Vibeke Engelsen  
Thomas Sunde Fossheim  
Veronika Gulsett  
Eirik Vågeskar



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599562. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i 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.

### **Parkering / ekstra boder mv.**

Borettslaget har ekstra boder og parkerings- og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker leie, ta kontakt på [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)

### **Nøkler og brikker**

Nøkler og brikker bestilles og betales hos driftspersonalet.

### **Skilt til postkasser og ringeklokker**

Skilt bestilles via [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)

### **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 egenbolig ( bruksoverlating )**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller ved henvendelse til OBOS.

Det er registrert 9 bruksoverlatinger i borettslaget pr 31.12.2022.

36 andeler ble omsatt i 2022, mot 42 andeler i 2021. Borettslaget registrerer at andeler for salg jevnt over selges relativt raskt.

### **Forkjøpsrett**

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



## **Følgende arbeider er utført i tillegg til rehabiliteringen i 2022**

- Kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter.
- Kjellerrydning for beboere med containere
- Ny vaskemaskin i blokk 9
- Innkjøp av kanttrimmer og slagdrill
- 13 stk balkonger utbedret for lekkasje
- Blendet 60 sjakter
- Kontroll av lekeapparater og byttet ut sand i 2 sandkasser
- Malt over tagging på garasjeanlegg
- Merking av OL rom i alle blokker
- Ekstern kontroll på alle ladestasjoner
- Beskjæring busker rundt noen tørkeplasser (videreføres i 2023)

## Årsmelding fra Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien Borettslag 2022

### Møter

Komiteen har avholdt et møte vedrørende adventsarrangementet.

### Grillarrangement

Ble ikke avholdt pga tilbakestillelse av uteområdet etter det store rehabiliteringsprosjektet.

### Første søndag i advent

Ble avholdt som tidligere år. Gløgg og pepperkaker ble servert før vi fikk musikk fra Østre Aker musikkorps som spilte julesanger for oss. Det ble en stor ring rundt juletreet med beboere, nissemor og nissefar var med. Arrangementet ble avsluttet med at barna fikk kjøre hest og kjerre sammen med nissefar som også delte ut nissepose til barna.

Bildene er fra adventsmarkeringen i 2022.



På vegne av  
Bo- og Miljøkomiteen i Plogveien borettslag  
Nina Christoffersen – leder  
Takk til alle som deltok fra komiteen og styret.

***Vi trenger flere hjelpere, meld interesse til [post@plogveien.no](mailto:post@plogveien.no)***



0171 Plogveien Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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