



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 457  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MYRAHAGEN 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### 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, 20.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 013 713	10 115 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 013 713</b>	<b>10 115 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	433 580	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	155 250	118 671
Annen driftskostnad	3	19 828 522	10 142 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 417 352</b>	<b>10 568 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 403 639</b>	<b>-453 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 270	2 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 270</b>	<b>2 929</b>
Annen finanskostnad		1 172 020	724 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 172 020</b>	<b>724 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 156 750</b>	<b>-721 340</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 560 389	-1 174 833
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</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		22 401 559	22 401 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		901 490	690 930
Sum varige driftsmidler		23 303 049	23 092 489
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		193 942	
Sum finansielle anleggsmidler		193 942	0
Sum anleggsmidler		23 496 991	23 092 489
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		104 247	265 037
Sum fordringer		104 247	265 037
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 666 332	3 285 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 666 332	3 285 679
Sum omløpsmidler		4 770 579	3 550 716
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		-25 404 736	-15 844 347
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-25 386 736</b>	<b>-15 826 347</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-25 386 736</b>	<b>-15 826 347</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		51 345 933	41 210 492
Øvrig langsiktig gjeld		654 926	461 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>52 000 859</b>	<b>41 672 442</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 000 859</b>	<b>41 672 442</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 691	4 290
Leverandørgjeld		1 623 016	239 441
Skyldige offentlige avgifter		19 740	
Annen kortsiktig gjeld			553 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 653 447</b>	<b>797 110</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>53 654 306</b>	<b>42 469 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394376

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 376 457  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MYRAHAGEN 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 013 713	10 115 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 013 713</b>	<b>10 115 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	433 580	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	155 250	118 671
Annen driftskostnad	3	19 828 522	10 142 089
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 417 352</b>	<b>10 568 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 403 639</b>	<b>-453 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 270	2 929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 270</b>	<b>2 929</b>
Annen finanskostnad		1 172 020	724 269
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 172 020</b>	<b>724 269</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 156 750</b>	<b>-721 340</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 560 389	-1 174 833
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## 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		22 401 559	22 401 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		901 490	690 930
Sum varige driftsmidler		23 303 049	23 092 489
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		193 942	
Sum finansielle anleggsmidler		193 942	0
Sum anleggsmidler		23 496 991	23 092 489
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		104 247	265 037
Sum fordringer		104 247	265 037
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 666 332	3 285 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 666 332	3 285 679
Sum omløpsmidler		4 770 579	3 550 716
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Overkurs	-25 404 736	-15 844 347
Annen innskutt egenkapital	18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>-25 386 736</b>	<b>-15 826 347</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-25 386 736</b>	<b>-15 826 347</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 345 933	41 210 492
Øvrig langsiktig gjeld	654 926	461 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>52 000 859</b>	<b>41 672 442</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>52 000 859</b>	<b>41 672 442</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 691	4 290
Leverandørgjeld	1 623 016	239 441
Skyldige offentlige avgifter	19 740	
Annen kortsiktig gjeld		553 379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 653 447</b>	<b>797 110</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>53 654 306</b>	<b>42 469 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2023

Myrahagen Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 9





## Velkommen til årsmøte i Myrahagen 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:

25. april 2023 kl. 19:00, Deichmann Torshov - Sandaker senter, Sandakerveien 59, 0477 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Borettslagets vedlikeholdsplan
8. Loftsareal
9. Alternative løsninger til å spare inn til borettslaget sin økonomi
10. Forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Myrahagen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Iselin Kvamme Pedersen foreslått. Som protokollvitne ble Gunn Berit Pedersen foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 9 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.



Sak 7

## Borettslagets vedlikeholdsplan

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets vedlikeholdsplan for forrige og inneværende år samt vedlikehold som er utført og planlagt legges frem for generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Godkjent

### Vedlegg

2. Myrahagen vedlikehold 2022-2023.pdf

Sak 8

## Loftsareal

### Forslag fremmet av:

Ivar Dale

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En gruppe av beboere i femte etasje i forskjellige oppganger ber generalforsamlingen om å gi Styret mandat til å utrede mulighetene for at andelseiere kan kjøpe loftsareal direkte over sin egen leilighet og bygge ut til en loftsetasje.

Eventuell utbygging innebærer ikke at andre enn utbyggeren selv mister bodplass på loftet.

Tiltaket ville sikret borettslaget gode inntekter gjennom salg av ubrukt loftsarealer samt økte inntekter gjennom fellesutgiftene. Samtidig vil det gi flere beboere som trenger mer plass men som ønsker å bli boende i Myrahagen mulighet til dette.

Flere beboere har diskutert mulighetene sammen i en Loftsgruppe. En del er svært interesserte i å bygge ut, andre ønsker seg mer konkrete planer å ta stilling til. Her håper vi Styret vil være behjelpelig til å drive prosjektet fremover.

Loftsgruppa har innhentet dokumenter, tegninger og styrevedtak fra Ringgatens Byggeselskap II, et borettslag nær Carl Berners plass hvor bygningene er svært like Myrahagen borettslag. Også her har man 5-etasjes OBOS-blokker i teglstein, som ser til forveksling helt like ut våre egne hus.



Også i Ringgaten så man i 2019-2020 behov for inntekter til borettslaget, og at flere som hadde lyst å bygge ut på loftet. Styret inviterte arkitekter og eiendomsめglere til å gjøre mulighetsstudie, lage tegninger og sette takst per kvadratmeter.

Ringgaten II studerte nøyе flere andre loftsprosjekter i lignende bygårder før de satte i gang.

Løsningen ble at en beboer per oppgang fikk kjøpe fellesboden til markedsverdi, mens eksisterende boder ble omorganisert. Utbygger mistet sin egen bod. Utbygger betaler også økte felleskostnader etter en formel basert på felleskostnader i leiligheten hen nå eier. I tillegg er det en mulighet at utbygger kjøper bodareal til markedsverdi hvis det skulle være beboere som ikke bruker sin loftsbod. Men hovedprinsipp er at utbygging ikke skal gå utover andre beboeres bodplass.

Løsningen synes å ha vært godt likt av både utbyggere og øvrige beboere. Øvrige beboere rapporterer at det ikke har vært plagsomt med byggearbeidet på loftet. Inntektene til borettslaget har vært betydelige.

Alt dette står beskrevet oversiktlig og i detalj i dokumenter som er oversendt Styret og som kan deles med alle som er interessert i Myrahagen borettslag. Alle dokumentene legges også ved dette forslaget som vedlegg.

Fra Loftsgruppa ved Ivar Dale, Tirill Helle og Yngve Sture (og andre nysgjerrige)

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positivt til forslaget å gi mandag til å sette i gang mulighetsstudier etter mal fra Ringgaten II. Dette prosjektet kan på sikt gi økte inntekter og felleskostnader. Styre foreslår et tilskudd på kr 20 000 for prosjektet. Styret besitter ingen kompetanse på dette. Prosjektet må driftes av loftsgruppen, som får en kontaktperson i styret.

### **Forslag til vedtak**

Loftsgruppen ber om at generalforsamlingen gir Styret mandat til å sette i gang mulighetsstudier etter mal fra Ringgaten II.

Sak 9

## Alternative løsninger til å spare inn til borettslaget sin økonomi

### Forslag fremmet av:

Cecilie Välinen og Runar Nybø

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi fremmer et ønske om å finne alternative løsninger til å spare inn til borettslaget sin økonomi, så felleskostnadene kan senkes.

Bakgrunn: På litt over 2 år har felleskostnadene økt med 33 %. Det er ekstremt mye. Det er forståelig at vedlikeholdsprosjekter og de høye rentene og strømprisene gjør sitt. Men i tillegg til dette velger borettslaget å sette opp felleskostnadene for å spare inn til uforutsette utgifter i framtiden. Sparing til uforutsette utgifter er veldig bra, men kan borettslaget se på andre alternative løsninger? Vi reagerer på den store økningen det har vært.

Etter en grundig sjekk i flere borettslag i området, kan vi konstatere med at ingen av disse har hatt så stor økning i felleskostnadene som oss. Selv ikke de som har fyring og varmtvann inkludert. Vi kan selvsagt ikke sammenligne borettslagene, men vi skiller oss negativt ut når det kommer til økning av felleskostnader.

**Finansiering:** Vi ønsker at styret finner alternative løsninger i budsjettet for å spare.

### Forslag A: Styrehonorar

Hentet fra OBOS:

<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/styrehonorar-i-borettslag-og-sameier/>

*«Det er således helt klart at styrehonorar ikke er obligatorisk, og at styret ikke har noe krav på styrehonorar. Det er i tilfelle årsmøtet /generalforsamlingen som fastsetter det. Det er i alminnelighet lagt til grunn at det fastsettes etterskuddsvis, selv om loven strengt tatt ikke er til hinder for at det fastsettes forskuddsvis. Det siste kan være aktuelt i tilfeller hvor man engasjerer en profesjonell styreleder, som i de fleste tilfeller vil ha et ønske om betaling for innsatsen. Loven gir ikke noen nærmere anvisning av størrelsen på honoraret, hvordan det skal beregnes eller hvordan det skal fordeles. Det kan derfor være mange forskjellige formater, for eksempel at det betales time for time, møte for møte eller en fast sum for hele perioden.*

*Vanlig praksis synes å være at honoraret fastsettes ut fra boligselskapets størrelse (med tillegg for eventuelle særlige forhold som måtte gjøre seg gjeldende), at det vedtas som en «rund sum» og at styret selv bestemmer fordelingen av honoraret seg imellom.*



*Mange boligselskaper praktiserer en ordning som gir styreleder halvparten av honoraret. Dette begrunnes med at styreledervervet som regel er det mest krevende arbeidsmessig og også er den som i forbindelse med vervet er mest eksponert for ansvar. Imidlertid er det på det rene at styret har en stor grad av skjønn når det gjelder å fastsette fordelingen av styrehonoraret. Det finnes mange mulige variasjoner, fra ren likedeling til at styreleder har fått opptil 90 % av honoraret. Fordelingen kan også endres fra år til år, og kan her blant annet ta hensyn til særskilt individuell innsats etc.*

*Selv om man i flere år har fulgt en bestemt praksis med tanke på fordelingen, vil ikke dette nødvendigvis danne grunnlag for noe rettskrav på at samme fordeling skal følges i all framtid.»*

Per dags dato er styrehonoraret på kr 240 000. Ifølge OBOS selv er det vanlig å betale kr 800 per boenhet i året i et så stort borettslag som vi har. Det er i vårt tilfelle kr 144 000.

Vi ser på muligheten til å spare 96.000,- i året som veldig innbringende. Styret har i flere år hatt høyere honorar enn det som er normalt i et så stort borettslag som vårt. Vi tenker at disse kr 96 000 fint kan spares, og vi ønsker derfor å se på muligheten til å endre styrehonoraret.

#### **Forslag B: Parkeringsplasser.**

Vi har fire parkeringsplasser tilgjengelige i vårt borettslag. Parkeringsplasser har en høy verdi i vårt samfunn. Lokale meglere har prissatt parkeringsplassene våre til en total verdi på kr 1 200 000.

Er dette en verdi borettslaget kunne hatt felles glede av? Hva om vi tenker dette i et større samfunnsperspektiv: Hva om disse plassene kan deles på, ved å selges til en bildelingstjeneste, slik at alle 180 boenhetene kan få enkel tilgang til leie av bil?

Eller at privatpersoner kjøper/leier parkeringsplassene, mot at de leier ut bilen sin via bildelingstjenester som er tilgjengelig for alle naboer? Som for eksempel Mattis Spieler Asp i styret nå gjør via Nabobil.

Slik vi ser det, vil dette gagne alle naboer, samt hele miljøet og økonomien i borettslaget.

#### **Forslag C:**

Vi ønsker at styret, som har kjennskap til inntekter og utgifter i borettslaget, kommer med forslag til mulige kutt og besparelser for borettslaget.

For eksempel: Har lokalet borettslaget leier ut i 16A-C-blokka riktig utleiepris? Utleieprisene har også gått opp de siste årene.



Hva med driftskostnadene? Eller andre driftskostnader? Er det noe som kan kuttes her?

For de som er interessert å se hva det refereres til, se side 7 og 12:

<https://vibbo.no/attachments/9/download/ZZZI3hpdrsx98a6f6142a1/0009%20Myrahagen%20Borettslag%20>

## Styrets innstilling

### Forslag A: Styrehonorar

Linken som er hentet fra OBOS mangler vesentlige avsnitt på slutten som forslagsstillerne ikke har tatt med:

*Det er også et poeng at i de tilfeller styrehonoraret bevilges som en «rund sum» for hele styreåret, er det ikke gitt at det skal brytes ned i månedlige delsummer. Dersom det er snakk om å godtgjøre noen for deler av en styreperiode, bør det være rom for å vurdere arbeidsomfang, belastning etc. i den aktuelle perioden det er snakk om.*

*Poenget er at dette i utgangspunktet er opp til styrets egen vurdering, og så lenge denne vurderingen bygger på saklige vurderinger og en forsvarlig saksbehandling, hverken vil eller kan domstolene overprøve vurderingen.*

### Hvorfor betales styrehonorar?

*Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Av og til dukker det imidlertid opp spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.*

*Dette kan medføre en ekstraordinær arbeidsbelastning som går utover det vanlige styrearbeidet, og spørsmålet er da om styrets leder eller enkeltstyremedlemmer skal kompenseres for dette særskilt, for eksempel time for time etter en gitt sats.*

*Det er ingen ting i veien for å gjøre dette rent lovmessig. Styrehonoraret er som nevnt ment å kompensere for ordinært styrearbeid, ikke for ekstraordinære forpliktelser. Men det bør i tilfelle gjøres på en slik måte at det ikke kan eksponere for mer eller mindre ubegrunnet kritikk.*

### Enighet om tilleggsgodtgjørelser

*Således må det være full åpenhet om at det betales slike tilleggsgodtgjørelser. Det må også være et normalt nivå på godtgjørelsene, og oppgavene styremedlemmet utfører skal ikke stille vedkommende i noen form for dobbeltrolle overfor borettslaget eller sameiet.*

*OBOS' oversikt over hva som er vanlig å betale for et borettslag på vår størrelse er kr 1 560 pr boenhet og ikke kr 800. Se*



vedlagte link publisert fra OBOS 27.02.23 «Hva får styrene betalt»:  
<https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Styret ser at fremover bør styrehonoraret legge seg på gjennomsnittlig styrehonorar som var året før. For 2022 var det kr 1 560 x 180 leiligheter = kr 280 800 (per bolig mellom 81-250 stk).

### **Forslag B: Parkeringsplasser.**

Styret ser nødvendighet å beholde fire styreplasser som en gulrot for å få beboere til å være interessert i å bidra for borettslaget. Styret har sett på muligheter for å kunne sette opp fire plasser langs med fyrrommet (to langs fyrrommet og to rett over, langs gresset). Hvis ønskelig er det også en mulighet å sette opp to plasser til høyre for flaggstangen. Alle disse er asfalterte og hindrer ikke kjøreveier for utrykningskjøretøy (se vedlegg).

### **Forslag C:**

Riktig utleiepris: Dette er leieavtale siden 2020 som indeksreguleres årlig og i forhold type lokale med toalett i kjelleren har ikke vært lett å leie ut til seriøse aktører. Dagens leietakere er styret meget fornøyd med og har fått forlenget avtale i tre år til.

Styret ser at de eneste kostnader som eventuelt kan kuttes er Securitas (miste mulighet til å kontakte Securitas ved ubudne gjester, høy støy, festbråk og innbrudd, skiltet på Securitas på alle dører som er preventivt i dag blir borte). Fjerne trappevask, beboere må vaske selv, hver oppgang må ansvar foregen trappevask. Styret har allerede redusert Telia avtalen for de neste tre årene med ca 50 %. Her sparte borettslaget 400 000 kr.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag vedtar at de ønsker å finne alternative løsninger til å spare inn til borettslaget sin økonomi, så de høye felleskostnadene kan senkes. Styrehonoraret ønskes å settes til kr 800 per boenhet, altså totalt kr 144 000. I tillegg ønsker borettslaget at parkeringsplassene kan bli kjøpt/leid ut for å få inntekt til borettslaget, og samtidig være til felles glede og interesse for alle i borettslaget.

### **Vedlegg**

3. Utvidelse av veier i forbindelse med nye balkonger 2010\_mulighet for nye parkeringsplasser.pdf



Sak 10

## Forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

### Forslag fremmet av:

Liv Jorun Andenes og Jonas Meier Strømme

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag inngår tilgang på parkeringsplass på borettslagets grunn i godtgjørelsen for å sitte i styret. Vi ønsker at disse plassene ikke lenger inngår i godtgjørelsen, men i stedet kommer alle beboerne til gode. Vi mener at dette vil være en mer demokratisk løsning, da alle i borettslaget kan få glede av plassene.

Vi har ikke gjort en behovskartlegging blant beboerne, og er heller ikke kjent med mulighetene for å fasilitere et eventuelt bookingsystem. Dette forslaget inneholder derfor ikke en konkret løsning for hvordan parkeringsplassene skal tilgjengeliggjøres for beboerne. Vi ser imidlertid for oss at ett eller flere av følgende alternativer kan være aktuelle:

- Én eller flere plasser forbeholdes korttidsparkering (på dags- eller timebasis) via et bookingsystem, slik at beboere ved behov kan sikre en plass å parkere for håndverkere eller andre besøkende.
- Én eller flere plasser leies bort til en bildelingstjeneste. Vi er kjent med at OBOS har samarbeidsavtale med OTTO bildelingstjeneste.
- Et tredje alternativ kan være å leie ut én eller flere plasser på årlig basis til beboere, med mulighet for å tegne seg på en venteliste.

I og med at ingen av alternativene medfører store fysiske inngrep, vil det være mulig å endre bruken av plassene dersom behovene skulle endre seg, eller det oppstår uforutsette utfordringer som følge av valgt løsning.

Omdisponeringen kan bidra til å redusere etterspørselen etter parkeringsplasser andre steder på tomten, som vi er kjent med at enkelte beboere ønsker. Dermed kan ledig areal i borettslaget frigjøres til andre gode formål, eksempelvis rekreasjon og tilbakeføring av asfalt til grønt. Løsningen kan også gi borettslaget en ny inntektskilde.

Vi ønsker også å belyse ulempen ved at tilgang på parkeringsplass i dag er en gulrot for å påta seg et styreverv i Myrahagen Borettslag. Dette gir risiko for en overrepresentasjon i styret av beboere som eier egen bil, fordi et privat behov for parkering kan bli en viktig motivasjon til å påta seg et styreverv. Styregodtgjørelsen bør oppleves lik for alle.



Dersom bortfall av tilleggsgodet parkering utgjør for styrets medlemmer gjør at den samlede styregodtgjørelsen blir uforholdsmessig lav i forhold til borettslagets størrelse og arbeidets omfang, mener vi at det bør vurderes å kompensere for dette i form av økte honorarer. En økning i styrehonoraret er imidlertid ikke en del av dette forslaget.

### Styrets innstilling

1) Styret stiller seg positiv til å sende ut en kartlegging på disse plassene som i dag disponeres styret. (ellers så har vi tilbudt nye plasser)

2) Å tilgjengeliggjøre disse plassene bare utfra noens behov ser styret som vanskelig, men styret har lagt frem forslag til nye plasser som man må vurdere om en ønsker Easy Park, bildeling, gratis, hva en kartlegging vil fremlegge

3) Forespurte nåværende styremedlemmer og nye kandidater har alle blitt informert om at 4 parkeringsplasser er en del av tilbudet for å sitte i styret for neste periode. Styret ser det ikke som noe god løsning å gjøre endringer på det før nytt styre neste år (2024).

### Forslag til vedtak

Vi ber styret om å: 1. kartlegge beboernes behov knyttet til bruk av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret, og 2. tilgjengeliggjøre disse plassene for beboerne på en måte som i størst mulig grad er i tråd med kartlagte behov. 3. Vi ber om at ny løsning er på plass i løpet av 2023.

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kirsten Gulbrandsen

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marthe Amalie Wærnes
- Pål Bugge Haagenrud

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Christine Anett Jarli
- Gunhild Sæterlien

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.png

Sak 12

## 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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 13

## Valg av valgkomité

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

Vi skal velge valgkomité for ett år.

**Forslag til vedtak**  
Som valgkomité ble [Navn] og [Navn] foreslått.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Nestleder	Pål Bugge Haagenrud	Selma Ellefsens Vei 11 E
Styremedlem	Mattis Spieler Asp	Bentsebrugata 16 D
Styremedlem	Gunhild Sæterlien	Bentsebrugata 18 C
Varamedlem	Christine Anett Jarli	Bentsebrugata 18 B
Varamedlem	Bjørn Vestgård	Skovveien 5

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kirsten Gulbrandsen Bentsebrugata 16 H

#### Varadelegert

Pål Bugge Haagenrud Selma Ellefsens Vei 11 E

### Valgkomiteen

Kristina Bråten Bentsebrugata 18 D  
Nils Petter Edwinson Bentsebrugata 16 G

### Kontaktinformasjon

#### Kontakt med styret

Styret har fast tidspunkt for henvendelser til styret på telefon 452 30 060 på onsdager mellom kl. 18-19.

Styret har også en mailadresse, [myrahagen@styrerommet.net](mailto:myrahagen@styrerommet.net), som beboerne kan henvende seg på. Mailen blir hovedsakelig besvart en gang i uken. Ved hendelser utenom dette tidsrommet kan beboerne kontakte Vaktmester Andersens kontor på telefonnummer 22 38 92 92 mellom kl. 8.00 og 15.30 uten ekstrakostnader. Etter 15.30 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 909 13 731. Gjelder henvendelsen til vakttelefonen mindre og ikke akutte ting, vil beboerne få opplyst at de må betale kostnadene for utrykningen selv. Gjelder det akutte tilfeller som vann- og kloakk lekkasjer, strøm og varme er det borettslaget som bærer kostnaden. Oppslag om dette henger i alle oppganger, og på borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/myrahagen/tema/kontaktinfo-til-styret-vaktmester-og-securitas>.

### 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.

### Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune



Gårds- og bruksnummer:

225      27   28   29   30

Første innflytting skjedde i 1938. 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.

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

#### **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.



## 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.

### Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak midlertidig økning av felleskostnadene fra april 2022 og ut året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større bygningsmessige vedlikehold knyttet til utskiftning av tak og ventiler.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og økte renter.

### 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 1 707 946 til vedlikehold.

### 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 og feiegebyret reduseres med 40%. 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. Strømstøtten videreføres og man antar 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 Myrahagen Borettslag.

### Lån

Myrahagen Borettslag har to lån i OBOS-banken. 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

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.

Felleskostnadene ble redusert med 4.84 % fra desember 2022 til januar 2023 grunnet den ekstraordinære økningen av felleskostnader i april 2022. Grunnet høye strømpriser i 2021 og 2022 økte styret felleskostnadene midlertidig fra april 2022 og ut året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen 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, og
- 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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
18 av 42 Årsrapport med regnskap.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## 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>2 753 606</b>	<b>2 151 042</b>	<b>2 753 606</b>	<b>3 117 132</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-9 560 389	-1 174 833	3 350 463	3 115 501
Tilbakeføring av avskrivning	14 155 250	118 671	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 39 785 398	28 843 113	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -29 649 957	-27 184 387	-1 888 135	-773 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -365 810			
Innsk. øremerk. bankkto	-966	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>363 526</b>	<b>602 564</b>	<b>1 462 328</b>	<b>2 342 501</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 117 132</b>	<b>2 753 606</b>	<b>4 215 935</b>	<b>5 459 633</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 770 579	3 550 716
Kortsiktig gjeld	-1 653 447	-797 110
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 117 132</b>	<b>2 753 606</b>



## MYRAHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 113 896	1 052 639	1 063 056	1 171 932
Innkrevde felleskostnader	2	10 787 437	8 883 912	9 734 944	10 895 068
Innbetalinger		660	0	0	0
Andre inntekter	3	111 720	178 786	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 013 713</b>	<b>10 115 337</b>	<b>10 798 000</b>	<b>12 067 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-53 580	-38 070	-33 840	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-200 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-155 250	-118 671	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 000	-9 840	-9 000	-9 585
Andre honorarer		-140 000	-70 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-204 080	-199 105	-204 083	-215 355
Konsulenthonorar	7	-58 162	-101 202	-50 000	-50 000
Kontingenter		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-14 014 125	-4 631 319	-1 040 325	-1 707 946
Forsikringer		-654 714	-544 693	-648 704	-736 928
Kommunale avgifter	9	-1 145 067	-1 100 368	-1 127 299	-1 293 571
Energi/fyring		-1 744 164	-1 875 230	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 473	-726 292	-777 650	-408 240
Andre driftskostnader	10	-1 172 737	-918 040	-1 105 636	-1 199 034
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 417 352</b>	<b>-10 568 830</b>	<b>-6 672 537</b>	<b>-7 330 499</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-8 403 639</b>	<b>-453 493</b>	<b>4 125 463</b>	<b>4 736 501</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 403 639</b>	<b>-453 493</b>	<b>4 125 463</b>	<b>4 736 501</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 270	2 929	0	0
Finanskostnader	12	-1 172 020	-724 269	-775 000	-1 621 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 156 750</b>	<b>-721 340</b>	<b>-775 000</b>	<b>-1 621 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-9 560 389</b>	<b>-1 174 833</b>	<b>3 350 463</b>	<b>3 115 501</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-9 560 389	-1 174 833		



### MYRAHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	901 490	690 930
Miljøbankkonto, øremerket		193 942	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 496 991</b>	<b>23 092 489</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		90 027	255 145
Andre kortsiktige fordringer	15	14 220	9 892
Driftskonto OBOS-banken		3 801 973	1 931 294
Sparekonto OBOS-banken		8 791	8 718
Sparekonto OBOS-banken II		855 568	1 345 668
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 770 579</b>	<b>3 550 716</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	16,17	-25 404 736	-15 844 347
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-25 386 736</b>	<b>-15 826 347</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	51 345 933	41 210 492
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	31 500	31 500
Avsetning bomiljøtiltak		192 976	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>52 000 859</b>	<b>41 672 442</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 623 016	239 441
Skyldige offentlige avgifter	21	19 740	0
Påløpte renter		10 691	4 290



Annen kortsiktig gjeld		0	553 379
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 653 447</b>	<b>797 110</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 267 569</b>	<b>26 643 205</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	66 248 113	55 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2023  
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen /s/      PåI Bugge Haagenrud /s/      Gunhild Sæterlien /s/

Mattis Spieler Asp /s/

#### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNETEKTER

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av



borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	10 780 017
Parkering	6 180
Forretningslokale	4 164
Eiendomsskatt	1 240
Kapitalkostnader på IN-lån	1 082 652
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	31 244
Overført til kapitalkostnader	-1 113 896
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 791 601</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-4 164
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 787 437</b>

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

Leie forretningslokale	100 800
Utleieinntekter, kjeller	10 920
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>111 720</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-53 580
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-53 580</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet for kr 626, jf. noten om andre driftskostnader.

Det er også utbetalt kr 140 000 til s.leder som byggherrerrepresentant av generalforsamlingen.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

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

Fornebu forvaltning	-22 640
Thermoconsult AS	-35 522
<b>SUM</b>	
<b>KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 162</b>

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

Takarbeid	-10 844 773
Uskifting av ventiler	-1 844 791
Sykelbod	-183 233
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 872 797</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-93 978
Drift/vedlikehold VVS	-190 555
Drift/vedlikehold elektro	-262 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 045
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-133 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-223 204
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 666
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 854
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 250
Kostnader dugnader	-9 742
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-14 014 125</b>

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

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

Eiendomsskatt	-842
Vann- og avløpsavgift	-646 656
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-497 356
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 145 067</b>

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

Container	-35 573
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 523
Driftsmateriell	-33 635
Lyspærer og sikringer	-1 441
Vaktmestertjenester	-215 141
Vakthold	-245 108
Renhold ved firmaer	-254 009
Snørydding	-145 279
Gressklipping	-156 321
Andre fremmede tjenester	-18 307
Trykksaker	-2 386
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-626
Andre kontorkostnader	-1 462
Telefon, annet	-13 612
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-6 928

**SUM ANDRE****DRIFTSKOSTNADER** **-1 172 737****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 939

**SUM FINANSINNTEKTER** **15 270****NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-307 052
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-291 217
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-573 751

**SUM FINANSKOSTNADER** **-1 172 020****NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1938	1 887 050
Oppskrevet 1972	1 915 450
Rehabilitering 2007 - 2011	17 699 549



---

**SUM BYGNINGER** **21 502 049**

---

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.225/bnr.27 M. flere

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

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

Tørketrommel 2			
Kostpris	69 259		
Avskrevet tidligere	-69 258		1
Vaskemaskin			
Tilgang 1999	26 828		
Avskrevet tidligere	-26 827		1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	84 028		
Avskrevet tidligere	-84 027		1
Inventar			
Tilgang 2020	69 881		
Avskrevet tidligere	-46 588		
Avskrevet i år	-23 292		1
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	21 156		
Avskrevet tidligere	-21 155		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	953 764		
Avskrevet tidligere	-286 131		
Avskrevet i år	-95 377		
		572 256	
<b>SYKKELSTATIV</b>			
Kostpris	365 810		
Avskrevet i år	-36 581		
		329 229	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>901 490</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-155 250</b>	

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån		14 220
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>14 220</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 456 159
Egenkapital fra IN tidligere	1 631 269
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-682 692
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>25 404 736</b>

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

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-28 843 113	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	28 843 113	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022	-41 543 113	
Nedbetalt tidligere	41 543 113	
Nedbetalt i år	-39 785 398	-39 785 398

OBOS banken AS (tidligere EIKA)

Renter 31.12: 3,8%, løpetid 24 år

Opprinnelig, 2012	-21 511 936	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 513 288	



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	806 844	
Nedbetalt tidligere, IN	1 631 269	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 560 535
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-51 345 933</b>

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

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
	121, 232	300
	104, 107, 114, 117, 124, 127	350
□	132, 134, 136, 137, 139, 141	350
	204, 207, 214, 217, 224, 227	350
	314, 317, 324, 327, 414, 417	350
	424, 427, 514, 517, 524, 527	350
	304, 307, 404, 407, 504, 507	400
	102, 103, 105, 106, 108, 112	450
	113, 115, 116, 118, 122, 123	450
	125, 126, 128, 202, 203, 205	450
	206, 208, 212, 213, 215, 216	450
	218, 222, 223, 225, 226, 228	450
	234, 236, 237, 239, 241, 308	450
	312, 313, 315, 316, 318, 322	450
	323, 325, 326, 328, 332, 336	450
	337, 341, 408, 412, 413, 415	450
	416, 418, 422, 423, 425, 426	450
	428, 432, 436, 437, 441, 508	450
	512, 513, 515, 516, 518, 522	450



523, 525, 526, 528, 532, 536	450
537, 541	450
133, 135, 138, 140, 302, 303	500
305, 306, 334, 339, 402, 403	500
405, 406, 434, 439, 502, 503	500
505, 506, 534, 539	500
101, 111, 131, 142, 201, 211	550
221, 233, 235, 238, 240, 242	550
331, 333, 335, 338, 340, 342	550
431, 433, 435, 438, 440, 442	550
531, 533, 535, 538, 540, 542	550
301, 311, 321, 401, 411, 421	600
501, 511, 521	600
231	700

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002

-3 900

Opprinnelig 1938

-426 550



---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-430 450**

---

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-22 500
Andre innskudd	-9 000

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-31 500**

---

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 740
----------------------------	---------

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-19 740**

---

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	51 345 933
Beregnete IN-forpliktelser	948 577
<b>TOTALT</b>	<b>52 724 960</b>

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

Bygninger	21 502 049
Tomt	899 510
<b>TOTALT</b>	<b>22 401 559</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### 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.

### 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. 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.

### HMS og internkontroll

Det ble gjennomført regelmessige HMS-kontroller av vaktmesteren i 2022 og de melder at det er oppdaget noen mindre uregelmessigheter. Disse blir utbedret fortløpende.

### Vaktmester

Vaktmester Andersen er Myrahagens vaktmester og befinner seg i borettslaget fast 3 dager i uken og ellers ved behov. Brøyting og gressplenklipping blir utført av profesjonelle underleverandører av Vaktmester Andersen.

### Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Parkeringstjenesten. Tjenesten koster kr 1250 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017.

De har fått i oppdrag å bøtelegge biler som står parkert mer enn 20 minutter. Det må alltid være aktivitet ved bilen. Ved ytterligere hinder kan kjøretøyet bli fjernet. Det er derfor viktig at beboere som har parkert for av-og-på lasting setter på nødblink og legger telefonnummeret synlig i frontruten, slik at Parkeringstjenesten kan nå eieren av bilen.

### Barnevognsbod

Da det er forbudt å oppbevare barnevogner i oppgangene på grunn av brannsikkerheten, har styret tilrettelagt for at barnevogner kan oppbevares i en bod utenfor bakblokken (16J). Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

### Brannalarmanlegget

Borettslaget har installert automatisk brannalarm. I hver leilighet er det en detektor, som er kopledd opp mot det sentrale brannalarmanlegget. Det henger bruksanvisninger ved siden av brannsentralene. Bruksanvisningen er også tilgjengelig på borettslaget sin hjemmeside. Faktura fra brannvesenet ved utløsning av falsk alarm belastes beboer.

### Brannvernutstyr

Nytt brannalarmanlegg ble montert i alle leiligheter og fellesanlegg høsten



2010. Sentralene ble satt opp i 1 etg. i **16 B, 16 E, 16 H og 18 D**. Alle beboeres inngangsdør nøkkel passer også til brannsentralen i egen blokk.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble sist gjennomført i november 2022. Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Firesafe om vedlikehold av brannalarmsystemet.

Styret inngikk avtale med Firesafe i 2020 om brannteknisk tjenester hvor de har utarbeidet et brannverndokument for styret og borettslaget.

I november 2016 ble det installert brannslanger i alle leiligheter. Disse er plassert under kjøkkenvasken. Det vil bli kontroll hvert femte år av brannslangen. Grunnet pandemi har brannslangene ikke blitt sjekket i 2021. Brannslangene vil bli sjekket sammen med sjekk av branddetektorer i november-23. Det var noen beboere som etter installasjon i 2016 hadde fjernet brannslangen eller ikke overholdt vedlikeholdsplikten av slangen. Styret minner om at det er brannslange som er valgt som brannslukningsutstyr i borettslaget og alle beboere har ansvar for at dette er på plass. I 2016 ble det også plassert ut nye brannslukningsapparater i fellesarealer.

Styret opplyser at det er hver enkelt andelseiers ansvar å påse at leilighetens utstyr til enhver tid er i orden. Dersom beboer finner at utstyret ikke er i orden, kan styret kontaktes. Batterier til røykvarslerne må kjøpes og byttes av beboer selv.

Styret har fått utarbeidet en evakueringsplan, som er plassert i hver oppgang i borettslaget. Styret oppfordrer alle om å sette seg inn i denne.

### **Vasking**

I 2022 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

### **Kildesortering**

Renovasjonsetaten gjør avfallsanalyser med jevne mellomrom. Vi kom ikke spesielt godt ut av det sist gang. Alle oppfordres til å forbedre sin kildesortering. Gratis avfallsposer for mat (grønn) og plast (lilla) kan hentes gratis på feks Rema1000.

### **Forsikring**

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler HUB iGAB AS Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder, samt megler.

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler HUB iGAB AS Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder, samt megler.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 881140. 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 styret ved mail eller når det haster via telefon til Vaktmester Andersen.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen (samt eventuelt aldersfradrag) dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Innbrudd i egne lofts- og kjellerboder dekkes av beboeres egen innboforsikring.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.12** og **30.06** 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.

### **Securitas**

Da borettslaget var plaget med innbrudd, inngikk styret en avtale med Securitas vaktsselskap i 2014. De patruljerer området i uniform, samt går gjennom kjellerne til ulike tidspunkt. Beboere kan bli stilt spørsmål av vekterne om å dokumentere at de har nøkler ned til kjelleren. Securitas kan også kontaktes av hver enkelt beboer, om det skulle være husbråk eller aktiviteter i borettslaget som vekker grunn til bekymring. Det er ingen ekstra kostnader for borettslaget eller den enkelte beboer å kontakte Securitas utover avtalte tjenester i avtalen, for eksempel ved husbråk eller lignende. Det er oppslag i alle oppgangene med nærmere informasjon om vår avtale med Securitas og telefonnummer til deres vaktsentral.

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating gjøres på Vibbo. <https://vibbo.no/myrahagen/min-bolig>

### **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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Myrahagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Avtale om oljeleveranse**

Myrahagen Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 92405050 eller 21906050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no). Ny kollektivavtale for levering av bredbånd/internett ble inngått fra 01.01.23. Se Vibbo for mer informasjon.

**Styrets arbeid 2022**

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

**Nytt tak**

Adamstuen Blikkenslageri AS utførte taktekking på alle 4 blokker. På takene ble all eksisterende taktekking revet, sammen med alt av gammel takpapp. Det er nå et sterkt og moderne undertaksbelegg med gode egenskaper og svært god kvalitet. Revet ned til undertak, nytt belegg, nye sløyfer/lekter som sikrer god ventilasjon, og lagt takstein som opprinnelig fra byggeår. Alt ble fornyet i en omgang, det vil sikre levetid 70-90 år, ikke 30 år som tak har vært per i dag. Piper tatt ned til tak og bygges på nytt. På taket er det lagt naturrød takstein av tegl, (Koramic Madura 652). Takluker er universalluker i stål. Takrenner og nedløp er brunlakkerte, dette er fargen som står best til husfargen. Hovedpipa fra fyrrommet har ingen funksjon så denne ble reparert da tilstanden er relativt bra.

**Bytte av ventiler i kjellerne**

Alle verntiler i kjellerne er byttet. Samtidig ble asbesten i skjøtene inn mot ventilene byttet ut.

**Radiatorventiler**

Det ble skiftet radiatorventiler hos flere av beboerne da disse enten ikke virket eller hadde røket (kalde ovner). Styret formidlet kontakt med borettslagets rørlegger, men hver enkelt beboer ble fakturert for arbeidet og delene. Årsaken til dette er at ansvaret for at radiatorene og ventilene virker, ligger hos den enkelte beboer.

**Fyrrom**

Det er montert ny pumpe og sirkulasjonskretser i forbindelse med varmepumpen.

**Uteområde**

Det har vært flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet

beskjæring av trær, samt rydding rundt på uteområdet.

#### Utleielokalet

«The Studio» har vært leietager siden august 2020.

#### Dugnad

Høstdugnad 19 september: Ca 60 fremmøtte. Det ble ryddet på loft og kjeller, beskjært og ryddet på uteområdet, ryddet i sykkelbåser (ute og inne), vasket vinduer i oppgangene. Ble servert pizza og drikke etterpå.

Årstall	Større vedlikehold og rehabilitering
2023	Rens av ventilasjonen i alle leiligheter
2023	Nytt sykkelkur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J
2022	Skifte av ventiler i alle kjellere, samt oppgradering av ventiler/rør i fyrrommet
2022	Nytt tak (takstein, nedløpsrør, renner etc)
2021	Nye inngangsdører, låssystem og calling anlegg
2021	Nye LED lamper på loft
2020	Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne
2020	Nye LED lamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
2020	Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2020	Ny kjellertrapp i fyrrommet
2019-2020	Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2019	Nedgravd avfallsløsning
2019	Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
2019	Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2017-2018	Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
2017	Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2017	Byttet elkjele i fyrhus
2017	Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2017	Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringskap fyrhus
2016	Inninstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal
2015	Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2015	Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2014	Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2014	Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014	Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2013	Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012	Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2012	Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
2011	Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011	Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2010	Nytt brannalarmanlegg samt nye branddører i kjeller i 18 blokk



2010	Skiftet brenner til fyrkjeler
2010	Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
2006	Oppussing av oppganger
2006	Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004	Våtromsrehabilitering
2001	Nytt dørtelefonanlegg
2001	Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom
2000-2001	Skiftet brennere og fyrkjeler
1999	Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
1998	Styrom i 16A til hybelleilighet
1998	Nytt lysanlegg
1998	Butikk i 16A til kontor
1997	Utbedring av vaskeriene
1996	Nytt el. anlegg i hele borettslaget
1996	Beising av vinduer utvendig
1995-1996	Oppussing av brannbalkonger
1994	Oppussing av trappeoppgang
1991	Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
1988-1989	Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
1987	Skiftet vinduer og balkongdører
1986	Kjøp av tomt



## Myrahagen vedlikehold 2022/2023

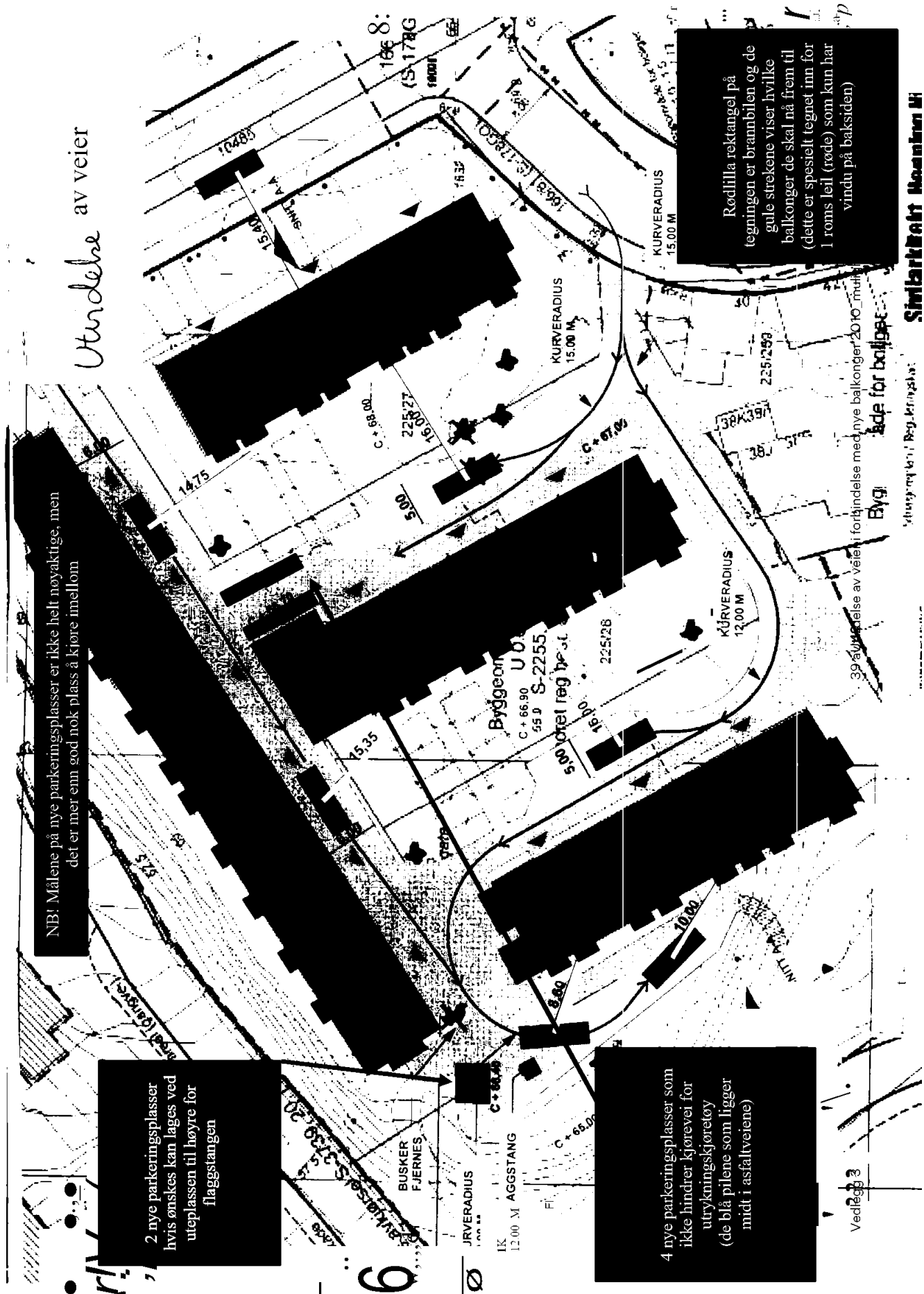
Vedlikehold, de største postene 2022:	Kostnad
Nytt tak, pipe, takluker, takrenner og nedløp	10 844 773
Byttet ventiler i kjeller, samtidig ble asbesten i skjøtene mot ventilene byttet ut	1 844 791
Nye ventiler i fyrrum	153 375
Ny pumpe og sirkulasjonskretser i forbindelse med varmepumpen	82 666
Fjerne gammel fordelingstavle, fjerne kabler + nytt lite sikringskap for strømtilførsel til biooljefyringsanlegget	42 425
Oppgradering av gårdsanlegg til jordfeilautomater, utskifting 16 og 18 blokkene	145 412
Montering av antivibrasjonsfjorter på begge varmepumpene	75 000
Rens av ventilasjon i alle leiligheter (22-23)	148 562
Vannbehandlingsutstyr (hindre funksjonssvikt i varmesystemet)for 2022	261 375
Nytt sykkelstur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J (2022-2023)	649 740
Nytt sykkelstur, støtte fra Oslo Kommune	-100 000
Nytt sykkelstur, støtte fra OBOS miljøkonto	-193 941
<b>Totalt de største postene på vedlikehold</b>	<b>13 954 178</b>

Vedlikehold , de største postene 2023:	Kostnad
Vannbehandlingsutstyr (hindre funksjonssvikt i varmesystemet) for 2023	180 000
Nye pumper med styring i pumpekum i fyrrummet (disse skal overpumpe alt vann som kan komme inn i fyrrummet)	116 437
Nytt styringssystem av varmepumpene. Dagens system fungerer ikke optimalt og med nytt system kan det spares ytterligere på strømkostnadene. Det arbeides med å innhente to tilbud, estimert anslag pris	600 000
<b>Totalt de største postene på vedlikehold</b>	<b>896 437</b>

Det var satt av kr 420 000 for uforutsett vedlikehold, postene over var ikke budsjettet med	420 000
<b>Totalt de største postene på vedlikehold</b>	<b>-896 437</b>
<b>Vedlikeholdsbudsjettet pr 1.4.23 er overskredet med kr</b>	<b>-476 437</b>

Det er budsjettet med et årsresultat etter avdrag på kr 917 685 så overskridelsen på vedlikeholdsbudsjettet vil minke årsresultatet. Det slippes å ta opp ekstra lån siden det ble budsjettet med overskudd grunnet veldig usikre tider fremover.

Vedlikehold fremover	Kostnad
Utskifting av belysning i kjeller	350-400 000
Skifte kran og pakninger i alle leiligheter	350 000
Nye vinduer, kan de leve mye lenger med å male de	
Skifte dører og kanskje vinduer på endebalkongene	
Nytt inngangsparti, flere steder treverk dårlig	
Oppussing av oppganger	
Oppussing av kjellerganger	
Oppussing/utskifting av kjellerboder og låser	
	38 av 42



NB! Målene på nye parkeringsplasser er ikke helt nøyaktige, men det er mer enn god nok plass å kjøre mellom

Utvidelse av veier

2 nye parkeringsplasser hvis ønskes kan lages ved uteplassen til høyre for flaggstangen

4 nye parkeringsplasser som ikke hindrer kjøretøyet utrykningskjøretøy (de blå pilene som ligger midt i asfaltveiene)

Rødlilla rektangel på tegningen er brannbil og de gule strekene viser hvilke balkonger de skal nå frem til (dette er spesielt tegnet inn for 1 roms leil (røde) som kun har vindu på baksiden)

Vedlegg 3

Smilartbakt Nønnen M



## Vedlegg 4 til sak 11. Valg av tillitsvalgte

### Kandidater til styret ved Myrahagen Borettslag

Hei!

Vi i valgkomiteen har besluttet å innstille følgende kandidater til valg om plass i styret ved årets generalforsamling.

- Kirsten Gulbrandsen (Styreleder - 1 år)
- Pål Bugge Haagenrud (Styremedlem - 2 år)
- Marthe Amalie Wærnes (Styremedlem - 2 år)
- Christine Anett Jarli (Varamedlem - 1 år)
- Gunhild Sæterlien (Varamedlem - 1 år)

Kandidatene har blitt valgt på bakgrunn av deres erfaring, engasjement og kompetanse. Valgkomiteen har også lagt vekt på at det er ønskelig med et styre som representerer ulike aldersgrupper.

Med vennlig hilsen

Kristina Bråten og Nils Petter Edwinson



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

**Selskapsnummer:** 9 **Selskapsnavn:** Myrahagen 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](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.