



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 457
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYRAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 306 656 | 12 013 713 |
| Sum inntekter | | 12 306 656 | 12 013 713 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 273 840 | 433 580 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 99 298 | 155 250 |
| Annen driftskostnad | 3 | 7 219 913 | 19 828 522 |
| Sum kostnader | | 7 593 051 | 20 417 352 |
| Driftsresultat | | 4 713 605 | -8 403 639 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 67 991 | 15 270 |
| Sum finansinntekter | | 67 991 | 15 270 |
| Annen finanskostnad | | 2 369 213 | 1 172 020 |
| Sum finanskostnader | | 2 369 213 | 1 172 020 |
| Netto finans | | -2 301 222 | -1 156 750 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Årsresultat | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Totalresultat | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 412 383 | -9 560 389 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 22 401 559 | 22 401 559 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 508 251 | 901 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 909 810 | 23 303 049 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 78 332 | 193 942 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 78 332 | 193 942 |
| Sum anleggsmidler | | 22 988 142 | 23 496 991 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 593 275 | 104 247 |
| Sum fordringer | | 593 275 | 104 247 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 016 948 | 4 666 332 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 016 948 | 4 666 332 |
| Sum omløpsmidler | | 6 610 223 | 4 770 579 |
| SUM EIENDELER | | 29 598 365 | 28 267 569 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Overkurs | | -22 992 353 | -25 404 736 |
| Annen innskutt egenkapital | | 18 000 | 18 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | -22 974 353 | -25 386 736 |
| Sum egenkapital | | -22 974 353 | -25 386 736 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 50 848 475 | 51 345 933 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 515 677 | 654 926 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 364 152 | 52 000 859 |
| Sum langsiktig gjeld | | 51 364 152 | 52 000 859 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 304 922 | 10 691 |
| Leverandørgjeld | | 903 645 | 1 623 016 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 19 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 208 567 | 1 653 447 |
| Sum gjeld | | 52 572 718 | 53 654 306 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 29 598 365 | 28 267 569 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490061

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 457
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MYRAHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 950 376 457
MYRAHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 306 656 | 12 013 713 |
| Sum inntekter | | 12 306 656 | 12 013 713 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 273 840 | 433 580 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5 | 99 298 | 155 250 |
| Annen driftskostnad | 3 | 7 219 913 | 19 828 522 |
| Sum kostnader | | 7 593 051 | 20 417 352 |
| Driftsresultat | | 4 713 605 | -8 403 639 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 67 991 | 15 270 |
| Sum finansinntekter | | 67 991 | 15 270 |
| Annen finanskostnad | | 2 369 213 | 1 172 020 |
| Sum finanskostnader | | 2 369 213 | 1 172 020 |
| Netto finans | | -2 301 222 | -1 156 750 |
| Resultat før skattekostnad | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Årsresultat | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Totalresultat | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 2 412 383 | -9 560 389 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 2 412 383 | -9 560 389 |



Organisasjonsnr: 950 376 457
MYRAHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 22 401 559 | 22 401 559 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 508 251 | 901 490 |
| Sum varige driftsmidler | | 22 909 810 | 23 303 049 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 78 332 | 193 942 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 78 332 | 193 942 |
| Sum anleggsmidler | | 22 988 142 | 23 496 991 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 593 275 | 104 247 |
| Sum fordringer | | 593 275 | 104 247 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 016 948 | 4 666 332 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 6 016 948 | 4 666 332 |
| Sum omløpsmidler | | 6 610 223 | 4 770 579 |
| SUM EIENDELER | | 29 598 365 | 28 267 569 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Overkurs | -22 992 353 | -25 404 736 |
| Annen innskutt egenkapital | 18 000 | 18 000 |
| Sum innskutt egenkapital | -22 974 353 | -25 386 736 |
| Sum egenkapital | -22 974 353 | -25 386 736 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 50 848 475 | 51 345 933 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 515 677 | 654 926 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 51 364 152 | 52 000 859 |
| Sum langsiktig gjeld | 51 364 152 | 52 000 859 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 304 922 | 10 691 |
| Leverandørgjeld | 903 645 | 1 623 016 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 19 740 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 208 567 | 1 653 447 |
| Sum gjeld | 52 572 718 | 53 654 306 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 29 598 365 | 28 267 569 |



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9

Myrahagen Borettslag



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:

16. april 2024 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

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. Disponering av parkeringsplasser
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Til å føre protokoll velges Marie Rygh og som protokollvitne velges Are Valle Skjelvan og Gunn Berit Pedersen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Årsrapport 23.pdf

Sak 6

Disponering av parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024.

Styrets kommentar: Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Fysisk endring skjer når nytt styre har blitt registrert i Brønnøysund og kan overta fra tidligere styre. Inntil overtagelsesmøte er klart så må sittende styre fortsette å drifte borettslaget på en forsvarlig måte som for eksempel å håndtere fakturaer og eventuelle akutte hendelser som må tas tak i. Samt at parkeringsplassene beholdes inntil overtagelsesmøte er gjennomført.

2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere



mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning.

Styrets kommentar: *Vi har ikke funnet noen som ønsker å administrere et bookingsystem for kun to korttidsutleie plasser. Østlandske har en løsning som kanskje kan brukes som booking, men de anbefaler ikke det for kun to korttidsplasser. Må være første mann til mølla sier de. Et bookingsystem vil heller ikke ta høyde for om det fysisk står biler der som ikke har booket og hvem skal håndtere det å få fjernet biler som står der.*

3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidisleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

Styrets kommentar: *Har innhentet tilbud fra Østlandske på to korttidsplasser da hørt med et annet selskap og liten interesse for å gi tilbud på utleie kun på to plasser og sette opp en løsning. Nytt styre må selv håndtere langtidisleie da dette ikke håndteres av Østlandske og ved å leie ut selv kommer hele inntekten inn til borettslaget*

Tilbudet og kommentarer fra Østlandske parkering: *Det et krav om å installere en parkeringsautomat for å tilrettelegge for korttidsparkering. Jeg må ærlig innrømme at jeg har mine tvil angående lønnsomheten med kun to parkeringsplasser. Med tanke på at automaten alene koster 1 950 kr per måned, ser det ut til at det kan være utfordrende å generere tilstrekkelig inntekt med et så begrenset antall plasser.*

Jeg tror kanskje fire parkeringsplasser ville vært et mer forsvarlig antall i denne sammenhengen. Med flere plasser vil man ha større muligheter til å generere tilstrekkelig inntekt til å dekke kostnadene.

Jeg forstår at dere vurderer å bruke EasyPark som alternativ til en parkeringsautomat, men jeg må påpeke at dette er utenfor rammene av det som tillates i forskriftene. Vi må derfor finne en løsning som både oppfyller kravene til forskriftene og samtidig er økonomisk bærekraftig for oss.

Løsningen er å sette opp P-automat som koster 1 950 kr eks mva pr md, dersom automaten tjener nok så blir dette trukket fra inntekten, dersom den ikke omsetter for 1 950 kr blir dere fakturert. Jeg ser ingen annen løsning enn det for å tilby korttidsparkering.

I dag betales det ca kr 1 950 eks mva for patruljering og den kostnaden vil gå bort mot p-automatens kostnad på kr 1 950 eks mva pr md så omtrent opp i opp og en får med patruljeringen også.

Det må da settes opp en automat og Easypark løsning. 20 % av inntektene på automaten og Easypark går tilbake til Østlandske. De kr 1 950 eks mva vi betaler for automaten er direkte kostnader på automaten.

4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling.

Styrets kommentar: *Vi har etterspurt tilbud, fått svar fra tre av fire, men ingen er interessert. Vi ser ikke at dette forslaget er noe vi kan fremme når det over er bestemt at det skal være to korttidsplasser og to langtidsplasser.*

· Bilkollektivet svarte følgende 24.01.24: Vi setter pris på ditt innspill, og jeg sender dette videre til rette vedkommende hos oss. Dersom dette blir aktuelt, vil vi ta kontakt.

Styret har ikke hørt noe mer.

· Hyre svarte følgende 24.01.24: Vi er alltid på utkikk etter gode parkeringsplasser. Dersom du fyller ut dette skjemaet:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScvZRYZB5Im-pBUaWS5FcJIn66DfOfczWla9vOdh3sc9v4KA/viewform> vil parkeringsansvarlige følge deg opp dersom det er aktuelt ☐ Dette skjer vanligvis innen en måneds tid.



Skjema ble sendt inn og styret har ikke hørt noe mer

· Otto svarte følgende 23.01.24: *Vi har sluttet å gå inn i slike avtaler da det har vist seg å ikke være økonomisk gunstig for oss. Det koster dessverre for mye til at vi kan leie parkering og sette ut en bil på lykke og fromme. Vi er helt avhengige av å ha en sikker inntekt for at en bil i det hele tatt skal gå i null. Så dette driver vi ikke med lenger dessverre. Har du hørt med Hyre eller get around? kanskje de er interessert?*

· Zipcar svarte aldri

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets kommentar til orientering. Det nye styret jobber videre med en løsning som ivaretar alle punktene over

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Kveseth

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Rekdal Solberg
- Frode Iggesund
- Liv Jorun Andenes
- Øyvind Normann

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Ida Solli Belkhayati
- Tone Smith-Meyer

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møtet
- Velges i møtet
- velges i møtet

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder | Kirsten Gulbrandsen | Bentsebrugata 16 H |
| Styremedlem | Mattis Spieler Asp | Bentsebrugata 16 D |
| Styremedlem | Pål Bugge Haagenrud | Bentsebrugata 18 E |
| Styremedlem | Marthe Amalie Dalene Wærnes | Bentsebrugata 16 J |
| Varamedlem | Christine Anett Jarli | Bentsebrugata 18 B |
| Varamedlem | Gunhild Sæterlien | Bentsebrugata 18 C |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kirsten Gulbrandsen Bentsebrugata 16 H

Varadelegert

Pål Bugge Haagenrud Bentsebrugata 18 E

Valgkomiteen

Kristina Bråten Bentsebrugata 18 D
Lisa Lindøe Bentsebrugata 18 A
Cecilie Marjatta Välinen Gladengveien 14 A

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, styrerrommet.no, 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 15.00 uten ekstrakostnader. Etter 15.00 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 90 91 37 31. 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Myrahagen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 økte med 5,3%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 23.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 3 117 132 | 2 753 606 | 3 117 132 | 5 401 657 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 2 412 383 | -9 560 389 | 3 115 501 | 602 720 |
| Tilbakeføring av avskrivning 14 | 99 298 | 155 250 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler 14 | 293 941 | -365 810 | 0 | 0 |
| Red. annen langs. gjeld | -22 500 | | | |
| Tillegg for nye langsiktige lån 18 | 390 000 | 39 785 398 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 18 | -732 604 | -29 649 957 | -300 000 | -750 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16 | -154 854 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -1 139 | -966 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 2 284 525 | 363 526 | 2 815 501 | -147 280 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 5 401 656 | 3 117 132 | 5 932 633 | 5 254 377 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 6 610 223 | 4 770 579 | | |
| Kortsiktig gjeld | -1 208 567 | -1 653 447 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 5 401 656 | 3 117 132 | | |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 242 514 | 1 113 896 | 1 171 932 | 1 265 856 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 769 284 | 10 787 437 | 10 895 068 | 10 780 144 |
| Innbetalinger | | 0 | 660 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 140 004 | 111 720 | 0 | 201 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 12 151 802 | 12 013 713 | 12 067 000 | 12 247 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -33 840 | -53 580 | -33 840 | -39 480 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -280 000 |
| Avskrivninger | 14 | -99 298 | -155 250 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 625 | -12 000 | -9 585 | -12 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -140 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -212 655 | -204 080 | -215 355 | -225 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -51 807 | -58 162 | -50 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -35 800 | -36 000 | -36 000 | -35 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 780 310 | -14 014 125 | -1 707 946 | -2 950 000 |
| Forsikringer | | -743 799 | -654 714 | -736 928 | -820 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 364 850 | -1 145 067 | -1 293 571 | -1 582 000 |
| Energi/fyring | | -1 455 394 | -1 744 164 | -1 400 000 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -419 685 | -787 473 | -408 240 | -440 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 142 988 | -1 172 737 | -1 199 034 | -1 139 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 593 051 | -20 417 352 | -7 330 499 | -8 773 280 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 4 558 751 | -8 403 639 | 4 736 501 | 3 473 720 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 154 854 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 713 605 | -8 403 639 | 4 736 501 | 3 473 720 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 67 991 | 15 270 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 369 213 | -1 172 020 | -1 621 000 | -2 871 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 301 222 | -1 156 750 | -1 621 000 | -2 871 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 412 383 | -9 560 389 | 3 115 501 | 602 720 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -9 560 389 | | |
| Til annen egenkapital | | 2 412 383 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 21 502 049 | 21 502 049 |
| Tomt | | 899 510 | 899 510 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 508 251 | 901 490 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 78 332 | 193 942 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 988 142 | 23 496 991 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 584 402 | 90 027 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 8 873 | 14 220 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 902 952 | 3 801 973 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 113 996 | 864 359 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 610 223 | 4 770 579 |
| SUM EIENDELER | | 29 598 365 | 28 267 570 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 180 * 100 | | 18 000 | 18 000 |
| Annen egenkapital | 16, 17 | -22 992 353 | -25 404 736 |
| SUM EGENKAPITAL | | -22 974 353 | -25 386 736 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 50 848 475 | 51 345 933 |
| Borettsinnskudd | 19 | 430 450 | 430 450 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 85 227 | 224 476 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 51 364 152 | 52 000 859 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 903 645 | 1 623 016 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 19 740 |
| Påløpte renter | | 243 588 | 10 691 |



| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Påløpte avdrag | | 61 334 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 208 567 | 1 653 447 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 29 598 365 | 28 267 569 |
| Pantstillelse | 21 | 66 648 113 | 66 248 113 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2024

Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen/s/

Pål Bugge Haagenrud/s/

Mattis Spieler Asp/s/

Marthe Amalie Dalene Wærnes/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 10 779 936 |
| Eiendomsskatt | 5 012 |
| Kapitalkost. lån 1 | 1 220 613 |
| Regulering lån 1 | 21 901 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 242 514 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 784 948 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Leie kjellerrom | -11 500 |
| Forretningslokale | -4 164 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 769 284 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Forretningslokale | 103 044 |
| Leie kjellerrom | 13 800 |
| Inntektsført depositum fra utleieforhold i 2015 med Sor Stiftelsen | 22 500 |
| Bodleie | 660 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 140 004 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -33 840 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -33 840 |

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 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 031 |
| Fornebu forvaltning | -32 876 |
| Thermoconsult AS | -10 864 |
| Brekke & Strand Akustikk AS | -7 036 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -51 807 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Resterende fakturering for sykkelbod som ble ferdigstilt i 2022 | -100 698 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -100 698 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -62 860 |
| Drift/vedlikehold VVS | -790 442 |
| Drift/vedlikehold elektro | -10 965 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -113 620 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -204 195 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -333 518 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -107 275 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -21 846 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -14 893 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 780 310 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -5 022 |
| Vann- og avløpsavgift | -797 689 |
| Feieavgift | -128 |
| Renovasjonsavgift | -562 012 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 364 850 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------|---------|
| Container | -20 826 |
|-----------|---------|



| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -39 246 |
| Verktøy og redskaper | -2 368 |
| Driftsmateriell | -2 091 |
| Vaktmestertjenester | -259 426 |
| Vakthold | -288 428 |
| Renhold ved firmaer | -275 074 |
| Snørydding | -24 658 |
| Gressklipping | -167 566 |
| Andre fremmede tjenester | -18 229 |
| Trykksaker | -6 031 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 490 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 167 |
| Andre kontorkostnader | -4 533 |
| Telefon, annet | -12 069 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Bank- og kortgebyr | -2 965 |
| Velferdskostnader | -5 922 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 142 988 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 17 215 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 50 776 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 67 991 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -517 313 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 845 067 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 833 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 369 213 |

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



14

Myrahagen Borettslag

| | | |
|--|--------------------|----------------|
| 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 | -69 880 | 1 |
| Vaskerianlegg | | |
| Tilgang 1997 | 21 156 | |
| Avskrevet tidligere | -21 155 | 1 |
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2019 | 953 764 | |
| Avskrevet tidligere | -381 508 | |
| Avskrevet i år | -95 377 | |
| | | 476 879 |
| Sykelbod med utestativer mellom 16F og 16J | | |
| Tilgang 2022 | 365 810 | |
| Mottatt tilskudd fra Oslo kommune og OBOS i 2023 | -293 941 | |
| Avskrevet tidligere | -36 581 | |
| Avskrevet i år | -3 921 | |
| | | 31 367 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 508 251 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -99 298 |
| NOTE: 15 | | |
| ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | |
| Avregningskonto IN-lån | | 8 873 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | | 8 873 |
| NOTE: 16 | | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | |
| Opptjent egenkapital | -23 941 444 | |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 631 269 | |
| Egenkapital fra IN 2023 | 154 854 | |
| Reduksjon EK fra IN | -819 032 | |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -22 974 353 | |



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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022

-41 543 113

Nedbetalt tidligere

1 757 715

-39 785 398

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-390 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

7 403

-382 597

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012

-21 511 936

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

8 320 132

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

725 201

Nedbetalt tidligere, IN

1 631 269

Nedbetalt i år, IN

154 854

-10 680 480

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-50 848 475

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, 121, 232, 232 | | 250 |
| 104, 104, 107, 107, 114, 114 | | 300 |
| 117, 117, 124, 124, 127, 127 | | 300 |
| 132, 132, 134, 134, 136, 136 | | 300 |
| 137, 137, 139, 139, 141, 141 | | 300 |
| 204, 204, 207, 207, 214, 214 | | 300 |
| 217, 217, 224, 224, 227, 227 | | 300 |
| 304, 304, 307, 307, 314, 314 | | 300 |
| 317, 317, 324, 324, 327, 327 | | 300 |
| 404, 404, 407, 407, 414, 414 | | 300 |
| 417, 417, 424, 424, 427, 427 | | 300 |
| 504, 504, 507, 507, 514, 514 | | 300 |
| 517, 517, 524, 524, 527, 527 | | 300 |
| 112, 112, 113, 113, 115, 115 | | 350 |
| 116, 116, 118, 118, 123, 123 | | 350 |
| 125, 125, 126, 126, 128, 128 | | 350 |
| 102, 102, 103, 103, 105, 105 | | 400 |
| | | 400 |
| 202, 202, 203, 203, 205, 205 | | 400 |
| 206, 206, 208, 208, 212, 212 | | 400 |
| 213, 213, 215, 215, 216, 216 | | 400 |
| 218, 218, 222, 222, 223, 223 | | 400 |
| 225, 225, 226, 226, 228, 228 | | 400 |
| 234, 234, 236, 236, 237, 237 | | 400 |
| 239, 239, 241, 241, 302, 302 | | 400 |
| 303, 303, 305, 305, 306, 306 | | 400 |
| 308, 308, 312, 312, 313, 313 | | 400 |
| 315, 315, 316, 316, 318, 318 | | 400 |
| 322, 322, 323, 323, 325, 325 | | 400 |
| 326, 326, 328, 328, 332, 332 | | 400 |



| | |
|------------------------------|-----|
| 334, 334, 336, 336, 337, 337 | 400 |
| 339, 339, 341, 341, 402, 402 | 400 |
| 403, 403, 405, 405, 406, 406 | 400 |
| 408, 408, 412, 412, 413, 413 | 400 |
| 415, 415, 416, 416, 418, 418 | 400 |
| 422, 422, 423, 423, 425, 425 | 400 |
| 426, 426, 428, 428, 432, 432 | 400 |
| 434, 434, 436, 436, 437, 437 | 400 |
| 439, 439, 441, 441, 502, 502 | 400 |
| 503, 503, 505, 505, 506, 506 | 400 |
| 508, 508, 512, 512, 513, 513 | 400 |
| 515, 515, 516, 516, 518, 518 | 400 |
| 522, 522, 523, 523, 525, 525 | 400 |
| 526, 526, 528, 528, 532, 532 | 400 |
| 534, 534, 536, 536, 537, 537 | 400 |
| 539, 539, 541, 541 | 400 |
| 101, 101, 111, 111, 131, 131 | 450 |
| 133, 133, 135, 135, 138, 138 | 450 |
| 140, 140, 142, 142, 201, 201 | 450 |
| 211, 211, 221, 221, 233, 233 | 450 |
| 235, 235, 238, 238, 240, 240 | 450 |
| 242, 242, 331, 331, 333, 333 | 450 |
| 335, 335, 338, 338, 340, 340 | 450 |
| 342, 342, 431, 431, 433, 433 | 450 |
| 435, 435, 438, 438, 440, 440 | 450 |
| 442, 442, 531, 531, 533, 533 | 450 |
| 535, 535, 538, 538, 540, 540 | 450 |
| 542, 542 | 450 |
| 301, 301, 311, 311, 321, 321 | 500 |
| 401, 401, 411, 411, 421, 421 | 500 |
| 501, 501, 511, 511, 521, 521 | 500 |
| 521, 521 | 500 |
| 231, 231 | 600 |

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2002 | -3 900 |
| Opprinnelig 1938 | -426 550 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -430 450 |

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -76 227 |
| Andre innskudd | -9 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -85 227 |

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 430 450 |
| Pantelån | 50 848 475 |
| Påløpte avdrag | 61 334 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 967 091 |
| TOTALT | 52 307 350 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 21 502 049 |
| Tomt | 899 510 |
| TOTALT | 22 401 559 |



Generelt

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 2023 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 2 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 Østlandske Parkering AS. 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 Østlandske Parkering AS 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 koplet 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 2023. 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 ble sjekket sammen med sjekk av branndetektorer i november-23. Det var noen beboere som etter sjekk 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 2023 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

Vedlegg 1

27 av 34

Årsrapport 23.pdf



Kildesortering

Renovasjonsetaten gjør avfallsanalyser med jevne mellomrom. 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 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 Vaktemster Andersen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen (samt eventuelt aldersfradrag) dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Som feks ikke overholdt nødvendig vedlikehold, holdt sluk åpne og forårsaket skade i leilighet under.

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.

IN-ordningen

I 2012 trådte IN-ordningen (ordning om individuell nedbetaling) i kraft og den gir beboerne muligheten til å nedbetale lån to ganger i året. Ønsker du å nedbetale eller mer informasjon kontakt OBOS direkte.

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 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.

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 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. Ny kollektivavtale for levering av bredbånd/internett ble inngått fra 01.01.23. Se Vibbo for mer informasjon.



Styrets arbeid 2023

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

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

Gjort noen forbedringer, flere tiltak er igang i første kvartal 2024. De største sakene er nytt styringssystem, nytt tak over fyrrom, bytte av isolasjon.

Sykkelskur

Nytt flott sykkelskur kom på plass mellom midt-og bakblokken. Samt 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J.

Ventilasjon leiligheter

Det ble gjennomført rens av ventilasjonen i alle leiligheter. Dette var første gang blitt gjort og det var et stort behov for det.

Uteområde

Det har vært flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet beskjæring av mindre trær, samt rydding rundt på uteområdet. Det ble også gjort en beskjæring på senhøsten av alle de største trærne på området.

Det ble plantet hekk hele veien langs Bentsebrugata og Sandakerveien. Samt plantet små frukt- og andre trær rundt på området.

Utleielokalet

«The Studo» har vært leietager siden august 2020.

Dugnad

Dugnad mai: 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 | Plantet hekk hele langs Bertsebrugata og Sandakerveien |
| 2023 | Beskjæring av alle trærne |
| 2023 | Rens av ventilasjonen i alle leiligheter |
| 2023 | Nytt sykkelstur 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 kjelleme |
| 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 sikringsskap fyrhus |
| 2016 | Innstallert 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 sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker |
| 2011 | Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset |
| 2011 | Rens og kontroll av glassfiberoljetank |
| 2010 | Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører 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 | Våtomsrehabilitering |
| 2001 | Nytt dørtelefonanlegg |
| 2001 | Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom |
| 2000-2001 | Skiftet brennere og fyrkjeler |
| 1999 | Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC |
| 1998 | Styrerom 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 baders- 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 |



Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 16.04.24 - Myrahagen Borettslag.

Leder - Hilde Kveseth, Bentsebrugata 18A

Styremedlemmer -

Frode Igesund, Benstebrugata 16J

Øyvind Normann, Bentsebrugata 18A

Bjørn Rekdal Solberg, Bentsebrugata 16E

Liv Jorun Andenes, Bentsebrugata 18E

Varamedlemmer-

Ida Solli Belkhatyati, Bentsebrugata 18A

Tone Smith-Meyer, Bentsebrugata 16G

Det er ingen meldte kandidater til Valgkomité, og årets komité stiller ikke til gjenvalg.

// Lisa og Kristina



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 9 Selskapsnavn: Myrahagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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