



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 122 363
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: A/L Myra Borettslag
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 308	3 375 494
Sum inntekter		3 536 308	3 375 494
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 524 476	2 513 462
Sum kostnader		2 672 806	2 661 792
Driftsresultat		863 502	713 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 707	3 608
Sum finansinntekter		7 707	3 608
Annen finanskostnad		600 826	355 702
Sum finanskostnader		600 826	355 702
Netto finans		-593 119	-352 094
Resultat før skattekostnad		270 383	361 608
Årsresultat		270 383	361 608
Totalresultat		270 383	361 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 383	361 608
Sum overføringer og disponeringer		270 383	361 608



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		30 352 900	30 352 900
Sum varige driftsmidler		30 352 900	30 352 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		30 352 900	30 352 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 858	87 379
Sum fordringer		64 858	87 379
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		415 940	348 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		415 940	348 322
Sum omløpsmidler		480 798	435 701
SUM EIENDELER		30 833 698	30 788 601

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 839 528	5 569 145
Sum opptjent egenkapital		5 839 528	5 569 145
Sum egenkapital		5 844 428	5 574 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 845 845	12 046 894
Øvrig langsiktig gjeld		12 978 000	12 978 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 823 845	25 024 894
Sum langsiktig gjeld		24 823 845	25 024 894
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 049	2 740
Leverandørgjeld		11 290	111 766
Annen kortsiktig gjeld		96 086	75 156
Sum kortsiktig gjeld		165 424	189 662
Sum gjeld		24 989 270	25 214 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 833 698	30 788 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371306

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 122 363
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: A/L Myra Borettslag
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 947 122 363
A/L Myra Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 536 308	3 375 494
Sum inntekter		3 536 308	3 375 494
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 524 476	2 513 462
Sum kostnader		2 672 806	2 661 792
Driftsresultat		863 502	713 702
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 707	3 608
Sum finansinntekter		7 707	3 608
Annen finanskostnad		600 826	355 702
Sum finanskostnader		600 826	355 702
Netto finans		-593 119	-352 094
Resultat før skattekostnad		270 383	361 608
Årsresultat		270 383	361 608
Totalresultat		270 383	361 608
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		270 383	361 608
Sum overføringer og disponeringer		270 383	361 608



Sum opptjent egenkapital	5 839 528	5 569 145
Sum egenkapital	5 844 428	5 574 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 845 845	12 046 894
Øvrig langsiktig gjeld	12 978 000	12 978 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 823 845	25 024 894
Sum langsiktig gjeld	24 823 845	25 024 894
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	58 049	2 740
Leverandørgjeld	11 290	111 766
Annen kortsiktig gjeld	96 086	75 156
Sum kortsiktig gjeld	165 424	189 662
Sum gjeld	24 989 270	25 214 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 833 698	30 788 601



Organisasjonsnr: 947 122 363
A/L Myra Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

5848 Myra Borettslag





Til andelseierne i Myra Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 14.03.24 kl. 1900 ved Skedsmo Samfunnshus, møterom Meieriet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Myra Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Myra Borettslag
avholdes torsdag 14.03.24 2024 kl. 1900 i Skedsmo Samfunnshus, møterom
Meieriet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatere husordensregler
 - B) Oppdatere Vedtekter
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

Oslo, 04.03.2024
Styret i Myra Borettslag

Marte Kristine Rohrhirsch Camilla Anett Bjørnå Lars Thomas Haglund Yngvar Holm
Sigrun Paulsen Mats Syverstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marte Kristine Rohrhirsch	Prost Stabels Vei 638
Styremedlem	Camilla Anett Bjørnå	Prost Stabels Vei 644
Styremedlem	Lars Thomas Haglund	Prost Petersens Vei 8
Styremedlem	Yngvar Holm	Prost Stabels Vei 603
Styremedlem	Sigrun Paulsen	Prost Stabels Vei 639
Styremedlem	Mats Syverstad	Prost Stabels Vei 613

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 Myra Borettslag

Borettslaget består av 49 andelsleiligheter.

Myra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947122363, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 12

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.

Myra 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 BDO.

Styrets arbeid

Da sittende Styre tok over gikk det med mye tid for å få oversikt over borettslagets inntekter og utgifter, og få klarhet i borettslagets generelle økonomiske situasjon. Styret fikk etter hvert klarhet i noen nøkkelpunkter.

- Borettslaget har årlig underskudd
- Det er stort etterslep på kritisk vedlikehold
- Felleskostnader har over tid stått i ro, og ikke økt i takt med årlige prisjusteringer/konsumprisindeks. Varer og tjenester har blitt dyrere, men felleskostnadene har ikke økt i takt med disse.

Forretningsfører har anbefalt en økning av felleskostnadene med 20 % for at Borettslaget ikke skal gå i underskudd.

Situasjonen på det tidspunkt sittende Styre tok over medførte at det ville være behov for å ta opp ytterligere lån for å kunne iverksette kritisk vedlikehold. Dette ville da medføre behov for ytterligere økning av felleskostnadene.

Styret følte at en økning av felleskostnadene med 20% samt kostnadene relatert til ytterligere belåning av boligmassen ville bli en uforutsett høy økonomisk belastning for mange av beboerne, i en tid med økende varepriser og lånerenter.

Med dette som utgangspunkt har Styret jobbet mye med å redusere Borettslagets utgifter og frigjøring av midler for å kunne iverksette vedlikehold, uten å måtte øke felleskostnadene mer enn strengt nødvendig eller ta opp lån. Det vil bli behov for å øke felleskostnadene noe, men Styret har iverksatt tiltak, og ser på å iverksette ytterligere tiltak, for at denne økningen skal bli så lav som mulig samt frigjøre midler for kritisk vedlikehold.

Følgende tiltak er iverksatt:

- Bytte av forretningsfører fra OBOS til BORI.
- Bytte av forsikringselskap fra IF til Gjensidige
- Forhandlet lavere lånerente med OBOS-banken
- Fått innvilget avdragsfritt lån hos OBOS-banken
- Byttet leverandør av snørydde-tjenester fra Bergheim til Frogner Snøservice

Noen av disse tiltakene vil realiseres i midler tilgjengelig for det mest kritiske vedlikeholdsarbeidet inneværende år, mens noen av midlene forventes ikke å bli realisert før i 2025. Eksempelvis er det 6 måneder oppsigelsestid med OBOS, som medfører at BORI ikke overtar som forretningsfører før 1 juli 2024.

Kommende tiltak:

- Montering av vannmålere i alle boenheter. Dette er Borettslaget i utgangspunktet pålagt av kommunen å installere, men det har blitt utsatt de siste årene. Vannforbruk stipuleres i dag av kommunen. Stipuleringen er for de aller fleste betraktelig høyere enn faktisk forbruk, og kun basert på boenhetens kvadratmeter. Med vannmåler vil beboere kunne styre sitt eget forbruk, og derved sin egen vannregning.
- Styret vil gå i dialog med andre banker for å forsøke å forhandle bedre lånevilkår enn de vi har i dag med OBOS-banken.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305 000 til drift og vedlikehold.

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 Myra Borettslag.

Lån

Myra Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i A/L MYRA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til A/L MYRA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XEFOM-EHO05-5BN5N-566KPO-HC3KA-XUZ0Z



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-11 08:25:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XEFOM-EHO05-SBNSN-B6KPO-HC3KA-XUZ0Z

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**A/L MYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 122 363, KUNDENR. 5848**

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		246 039	667 218	246 039	315 373
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		270 383	361 608	113 000	242 200
Tillegg for nye langsiktige lån	14	500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-701 049	-782 787	-745 000	-797 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		69 334	-421 179	-632 000	-554 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 373	246 039	-385 961	-239 427
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		480 798	435 701		
Kortsiktig gjeld		-165 425	-189 662		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 373	246 039		



A/L MYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 122 363, KUNDENR. 5848

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 516 050	3 220 759	3 805 000	3 721 700
Ladeinntekter elbiler		20 223	48 594	50 000	10 000
Andre inntekter	3	35	106 141	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 536 308	3 375 494	3 855 000	3 731 700
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 523	-11 400	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 730	-99 725	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-31 291	-18 881	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-307 301	-686 476	-1 334 000	-541 000
Forsikringer		-478 084	-391 066	-384 000	-322 000
Kommunale avgifter	9	-1 140 650	-982 340	-942 000	-1 341 000
Ladekostnader elbiler		-8 866	0	0	-7 000
Energi/fyring		-5 446	-68 353	-55 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 688	-200 861	-224 000	-259 000
Andre driftskostnader	10	-196 897	-54 360	-76 000	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 672 806	-2 661 792	-3 283 000	-2 837 500
DRIFTSRESULTAT		863 502	713 702	572 000	894 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 707	3 608	0	1 000
Finanskostnader	12	-600 826	-355 702	-459 000	-653 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-593 119	-352 094	-459 000	-652 000
ÅRSRESULTAT		270 383	361 608	113 000	242 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		270 383	361 608		



A/L MYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 947 122 363, KUNDENR. 5848

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	23 710 000	23 710 000
Tomt		6 642 900	6 642 900
SUM ANLEGGSMIDLER		30 352 900	30 352 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		610	17 234
Forskuddsbetalte kostnader		64 248	70 145
Driftskonto OBOS-banken		279 545	145 846
Sparekonto OBOS-banken		136 395	202 476
SUM OMLØPSMIDLER		480 798	435 701
SUM EIENDELER		30 833 698	30 788 601
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		5 839 528	5 569 145
SUM EGENKAPITAL		5 844 428	5 574 045
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 845 845	12 046 894
Borettsinnskudd	15	12 978 000	12 978 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 823 845	25 024 894
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 211	75 156
Leverandørgjeld		11 290	111 766
Påløpte renter		58 049	2 740
Påløpte kostnader		15 875	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 425	189 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 833 698	30 788 601
Pantstillelse	16	26 728 000	26 728 000



Garantiansvar 0 0

Lillestrøm, __.__.2024
Styret i A/L Myra Borettslag

Marte Kristine Rohrhirsch Mats Syverstad Lars Thomas Haglund

Camilla Anett Bjørnå Sigrun Paulsen Yngvar Holm

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 259 530
Garasjeleie	231 000
Avbetaling elbilanlegg	25 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 516 050

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

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 640, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 468
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 823
SUM KONSULENTHONORAR	-31 291

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 219
Drift/vedlikehold VVS	-226 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 940
Kostnader dugnader	-1 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 301

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

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

Eiendomsskatt	-168 528
Vann- og avløpsavgift	-698 121
Feieavgift	-29 823
Renovasjonsavgift	-244 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 140 650

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Container	-9 335
Snørydding	-173 375
Andre fremmede tjenester	-1 787
Kontor- og datarekvisita	-899
Trykksaker	-433
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 640
Andre kontorkostnader	-727
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-3 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 897

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 384
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 404
SUM FINANSINTEKTER	7 707

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS02)	-80 682
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS04)	-500 702
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS05)	-19 442
SUM FINANSKOSTNADER	-600 826

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1987	23 710 000
SUM BYGNINGER	23 710 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.35/bnr.12

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

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken (OBOS02)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 923 916
Nedbetalt tidligere	259 928
Nedbetalt i år	89 280

-1 574 708

OBOS-banken (OBOS04)

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-11 818 848
Nedbetalt tidligere	1 435 942
Nedbetalt i år	552 200

-9 830 706

OBOS-banken (OBOS05)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-500 000
Nedbetalt i år	59 569

-440 431

-11 845 845**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har fått innvilget avdragsfrihet i 5 år på det ene lånet i Obos-banken (OBOS04).

Neste avdrag skal betales 30.01.2029.

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-12 978 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -12 978 000**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 978 000
Pantelån	11 845 845
TOTALT	24 823 845

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

Bygninger	23 710 000
Tomt	6 642 900
TOTALT	30 352 900



A. Oppdatere husordensregler

Saksinnstillinger:

Husordensregler som fremlagt av styret godkjennes

HUSORDENSREGLER FOR

MYRA BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt ved ordinær generalforsamling, og er sist oppdatert 14. mars 2024.

1. Generell oppførsel

- 1.1. Det er beboerens plikt å være vennlig, oppføre seg ordentlig og unngå konflikter med naboer og omgivelser.
- 1.2. Man skal hensynta naboer ved aktiviteter som kan skape sjenanser. Dette gjelder høye lyder, lyder seint på kvelden, bruk av maskinverktøy, gressklipping, aktiviteter som skaper røyk og andre tilsvarende aktiviteter. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23.00 – 07.00. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drive aktivitet som kan skape sjenanse utover kl. 23.00, skal naboer varsles på forhånd.
- 1.3. Det er andelseierens ansvar å ha en konstruktiv dialog med naboene sine om aktiviteter som kan være sjenerende eller egne aktiviteter som kan sjenerere andre.
- 1.4. Man skal ikke, verbalt eller fysisk, oppføre seg truende, eller på andre måter være til sjenanse for naboer og bomiljø. Dette gjelder også for personer som leietaker gir tilgang til boligen.
- 1.5. Det er beboers ansvar å holde fellesarealer tilknyttet boligen ryddig og i forsvarlig stand. Styret kan pålegge beboer å rydde dersom det er til sjenanse for naboer. Blir ikke pålegg fra styret fulgt opp, kan styret fjerne eiendeler etter varsel.

2. Dyrehold.



- 2.1. Hunder skal holdes i bånd innen borettslagets område. Hundemøkk må fjernes umiddelbart.
- 2.2. Andelseiere som ønsker å holde flere enn ett husdyr må søke skriftlig og få godkjenning av styret på forhånd.
- 2.3. Ingen form for kennelvirksomhet eller annen form for midlertidig plassering av dyr er tillatt.
- 2.4. Alle hann- og hunnkatter **skal** kastreres og ID-merkes.

3. **Garasjeanleggene.**

- 3.1. Andelseierne skal benytte garasjen og/eller egne gjesteparkeringsplasser til biloppstillingsplass. Ved bruk av gjesteparkeringsplassene ved garasjeanleggene for besøkende utover 24 timer skal styret ha beskjed. Parkering skal ellers skje på oppmerkede parkeringsplasser, fellesareal godkjent av styret for parkering og i samsvar med norsk lov og øvrige regler/-vedtekter for Myra Borettslag.
- 3.2. Det er forbudt å bruke garasjeanlegg til lagring av eksplosive/brannfarlige kjemikalier og lignende.
- 3.3. Garasjeanlegg er kun tillatt brukt for oppstilling av bil/kjøretøy og oppbevaring av bil-relatert utstyr. Annen utnyttning av garasjeanlegg enn til biloppstillingsplass skal godkjennes av styret i Myra Borettslag.
- 3.4. Båttilhengere, transporttilhengere, campinghengere og lignende får kun oppstilles 24 timer for opplesing. øvrig oppstilling må skje på annen og dertil egnet lagringsplass utenfor borettslagets område.
- 3.5. Garasjedører skal være lukket og låst, blant annet for å redusere risikoen for innbrudd og hærverk.
- 3.6. Andelseiere har rett og plikt til å nekte egne og andres barn å drive med aktiviteter som kan forårsake skade på borettslagets garasjeanlegg.
- 3.7. Andelseier er pliktig til å sørge for at garasjetak ryddes for snø vinterstid ved behov. Dette av hensyn til egen og andre beboeres sikkerhet samt for å unngå skade på takkonstruksjon.

4. **Parkering.**

- 4.1. Det er ikke lov å parkere på gangvei, i blindvei, i kryss, mindre enn 5 meter fra kryss eller på en slik måte at man vil være til hinder for utrykningskjøretøy.



- 4.2. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler på Myra Borettslags område uten spesiell tillatelse fra styre. Slik tillatelse kan gis for kortere tid. Skriftlig søknad må sendes styret.
- 4.3. Store kjøretøyer (campingbil/campingvogn/lastebiler/trailere/-busser m.v.) kan ikke parkere på Myra Borettslags område uten spesiell tillatelse av styret. Det må sendes skriftlig søknad.
- 4.4. Brudd på ovennevnte parkeringsregler medfører borttauing uten varsel utover hva som er gitt ved skilting for eiers regning og risiko. Borttauing rekvireres av styret eller den styret bemyndiger.
- 4.5. Borettslaget har dessverre ikke tilstrekkelig med parkeringsplasser til alle andelseiere og gjester. Det er derfor kritisk at alla som har garasje benytter denne til oppstilling av bil. De andeler med bedre plass til parkering må derfor i minst mulig grad benytte gjesteparkeringen.
- 4.6. De fleste enheter har en garasje/carport og en biloppstillingsplass.
- 4.7. Andelseierne i Prost stabels vei 633, 635, 637, 639, 641, 643 og 645 har en biloppstillingsplass hver i tilknytning til boligen i bakken utenfor boligen.

5. Lading av elbiler og ladbare hybrider i fellesgarasjene

- 5.1. Myra Borettslag har etablert anlegg for lading av elbil/ladbar hybrid i felles garasjeanlegg.

For å lade en elbil/ladbar hybrid i dette anlegget må andelseieren:
 - Betale for kostnadene ved etablering av ladepunkt, 6942 kr.
 - Opprette abonnement hos bedriften borettslaget har inngått avtale.
- 5.2. Prisen per kilowatt time er spotprisen uten påslag hos bedriften borettslaget har avtale med.
- 5.3. Andelseier kan ikke installere egne ladere som ikke er en del av fellesanlegget i garasjeanlegget. Dette er av hensyn til el-sikkerheten, lasten på hovedsikring og fair fordeling av strømkostnadene i fellesgarasjene.
- 5.4. Det er ikke tillatt å lade el-bil/hybrid fra 230V stikk ved annet enn nødlading.

Forslag til vedtak:

Husordensregler som fremlagt på årsmøte godkjennes.



B. Oppdatere Vedtekter

Saksfremstilling:

Nye vedtaker som foreslås fra styret

Vedtekter for Myra borettslag

Org nr 947 122 363, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.3.1985, sist endret på generalforsamling den 14.03.2024.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Myra borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har BORI Boligbyggelag som Forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

2.1.2 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

2.1.3 Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4 Andelseierne skal gis tilgang til et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

2.3.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.



2.3.2 Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

2.3.3 Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2.3.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2.3.5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

3.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

3.1.4 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1.5 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er i alminnelighet tillatt å holde ett husdyr. Andelseier som ønsker å holde flere enn ett husdyr må søke skriftlig og få godkjenning fra styret på forhånd. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Katter av begge kjønn skal være kastret og ID-merket.

3.2 Bruksoverlating

3.2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

3.2.2 Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller

- husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

3.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

4.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

4.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

4.1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

4.1.4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4.1.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4.1.6 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

4.1.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.1.8 Ved nødvendig utbedring av pipe dekkes inntil kr 2.500 av andelseier, de resterende utgifter deles mellom andelseier og borettslaget med 50% på hver.

4.1.9 Vedlikehold, service og reparasjon av Villavent-anlegg er å regne som andelseiers ansvar, og regnes således som innenfor husets fire vegger.

4.1.10 Andelseier bærer selv det økonomiske ansvar for utbedring, reparasjon eller vedlikehold av elektriske garasjeport åpnere med tilbehør.



4.1.11 Ingen refusjon gis til andelseierne, så fremt det ikke foreligger godkjent vedtak av styret.

4.1.12 Andelseier plikter selv å vedlikeholde konstruksjoner utenom opprinnelig bygningsmasse. Herunder terrasser, gjerder, skillevegger, hagemur uten støttefunksjon, trapper i terreng o.l.

4.1.13 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer, terrassedører og takvindu (vinduene skal ikke males). Manglende vedlikehold som resulterer i utskiftning, vil medføre en kostnad som andelseier selv må bekoste.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

4.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

4.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

4.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget står for utlegg til alle materialkostnader i forbindelse med nødvendig vedlikeholdsarbeid. For å holde husleieutgiftene nede vil vedlikeholdet basere seg på egeninnsats og utgifter til gjennomføring av vedlikehold skal i størst mulig grad dekkes av den enkelte andelseier. Egeninnsats på enkelt vedlikehold kan godkjennes via søknad til styret.

Styret kan knytte betingelser for utgiftsdekning ved vedlikehold opp mot en norm. Dette gjelder bytte av ytterdør, terrassedør, vindu med mer. Normen representerer borettslagets øvre grense for vedlikeholdskostnader, og dersom andelseier ønsker oppgradering utover borettslagets normer, må andelseier selv dekke denne merkostnaden. Dersom ikke annet er bestemt av styret, er det andelseier som står for innhenting av tilbud/anbud som skal forevises styret.

4.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

4.2.5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4.2.6 Dersom det gjøres endringer av bygningsmassen som vil kunne få innvirkning på felleskostnader, herunder økte vedlikeholdsutgifter, økt forsikringspremie, eller annet, vil gjeldende andelseier måtte dekke dette i form av en forholdsmessig økning av felleskostnadene. Forretningsfører beregner økning av felleskostnadene, som må Aksepteres av gjeldende andelseier før tiltak iverksettes. Andelseier er i tillegg ansvarlig for utgifter for å dekke eventuelle saksbehandlingsutgifter hos forretningsfører.

Andelseieren bærer det fulle ansvar for å klargjøre søknad til offentlig myndighet og formidle

dette til borettslagets styre som er ansvarlig for endelig inngivelse av søknad til aktuelle offentlige myndigheter. Videre er andelseier økonomisk ansvarlig for de påløpende avgifter til offentlige myndigheter.

Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer som generalforsamlingen eller styret godkjenner. Gjelder ikke frittstående boder, terrasser/plattinger, gjerder, støttemurer o.l.

4.3 Borettslagets husforsikring

4.3.1 Borettslaget har husforsikring for alle bygg tilknyttet borettslaget.

4.3.2 Beboer kan selv melde skader til forsikringsselskapet etter godkjenning fra styret.

4.3.3 Egenandelen dekkes ut ifra om skaden går inn under borettslagets eller andelseiers vedlikeholdsplikt.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

6.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

6.1.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret



7.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 3 til 5 andre medlemmer og kan ha like mange varamedlemmer.

7.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

7.1.3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

7.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

7.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

7.3.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.3.3 Styret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse til bygningsmessige endringer av samme art som generalforsamlingen tidligere har gitt samtykke til, eller på basis av tegninger godkjent av generalforsamlingen.

7.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

8.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

8.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

8.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

8.3.3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

8.7.1 Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

8.7.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

8.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern



9.1 Inhabilitet

9.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

9.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

10.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.1.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

Forslag til Vedtak:

Vedtekter fremlagt i årsmøte godkjennes.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2058146. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



5848 Myra Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.