



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 375 494	3 167 445
Sum inntekter		3 375 494	3 167 445
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 513 462	1 856 983
Sum kostnader		2 661 792	2 005 313
Driftsresultat		713 702	1 162 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 608	2 195
Sum finansinntekter		3 608	2 195
Annen finanskostnad		355 702	238 866
Sum finanskostnader		355 702	238 866
Netto finans		-352 094	-236 671
Ordinært resultat før skattekostnad		361 608	925 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		361 608	925 462
Årsresultat		361 608	925 462
Totalresultat		361 608	925 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 608	925 462
Sum overføringer og disponeringer		361 608	925 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		87 379	55 017
Sum fordringer		87 379	55 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		348 322	685 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 322	685 398
Sum omløpsmidler		435 701	740 416
SUM EIENDELER		30 788 601	31 093 316

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 569 145	5 207 537
Sum opptjent egenkapital		5 569 145	5 207 537
Sum egenkapital		5 574 045	5 212 437
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 046 894	12 829 681
Øvrig langsiktig gjeld		12 978 000	12 978 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 024 894	25 807 681
Sum langsiktig gjeld		25 024 894	25 807 681
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 740	1 371
Leverandørgjeld		111 766	7 776
Annen kortsiktig gjeld		75 156	64 051
Sum kortsiktig gjeld		189 662	73 198
Sum gjeld		25 214 556	25 880 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 788 601	31 093 316



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399572

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 947 122 363
A/L Myra Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 375 494	3 167 445
Sum inntekter		3 375 494	3 167 445
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 513 462	1 856 983
Sum kostnader		2 661 792	2 005 313
Driftsresultat		713 702	1 162 132
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 608	2 195
Sum finansinntekter		3 608	2 195
Annen finanskostnad		355 702	238 866
Sum finanskostnader		355 702	238 866
Netto finans		-352 094	-236 671
Ordinært resultat før skattekostnad		361 608	925 462
Ordinært resultat etter skattekostnad		361 608	925 462
Årsresultat		361 608	925 462
Totalresultat		361 608	925 462
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		361 608	925 462
Sum overføringer og disponeringer		361 608	925 462



Organisasjonsnr: 947 122 363
A/L Myra Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		87 379	55 017
Sum fordringer		87 379	55 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 322	685 398
Sum omløpsmidler		435 701	740 416
SUM EIENDELER		30 788 601	31 093 316
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 900	4 900
Sum innskutt egenkapital		4 900	4 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 569 145	5 207 537



Sum opptjent egenkapital	5 569 145	5 207 537
Sum egenkapital	5 574 045	5 212 437
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 046 894	12 829 681
Øvrig langsiktig gjeld	12 978 000	12 978 000
Sum annen langsiktig gjeld	25 024 894	25 807 681
Sum langsiktig gjeld	25 024 894	25 807 681
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 740	1 371
Leverandørgjeld	111 766	7 776
Annen kortsiktig gjeld	75 156	64 051
Sum kortsiktig gjeld	189 662	73 198
Sum gjeld	25 214 556	25 880 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 788 601	31 093 316



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



Årsmøte 2023

5848 Myra Borettslag





Til andelseierne i Myra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 18 April 2023 kl. 1800 i Skedsmo Samfunnshus, Furuholten 1. Lokalet er Meieriet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 tirsdag 18 April 2023 kl. 1800 i Skedsmo Samfunnshus, Furuholtet 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring 1
- B) Husordensregler
- C) Erstatningskrav fra andelseier ved utbedring av bad
- D) Borettslagets vedlikeholdsplikt og manglende oppfølging av denne.
- E) Styrets ansvar for å holde lavest mulig kostnadsnivå.
- F) Svarfrister ved mailhenvendelser til styret.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 04.04.2023
Styret i Myra Borettslag

Tom Arild Holm Sveiven Ania Mobeck Lasse Storgaard Kim David Reitan Tjelta

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Arild Holm Sveiven	Prost Stabels Vei 640
Styremedlem	Ania Mobeck	Prost Petersens Vei 6
Styremedlem	Lasse Storgaard	Prost Stabels Vei 615
Styremedlem	Kim David Reitan Tjelta	Prost Stabels Vei 645
Varamedlem	Tone Helen Klevan Paulsen	Prost Stabels Vei 668

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO.

Styrets arbeid

- Ladeanlegg for elbiler i garasjerekkene
- Bytte av leverandør på fakturering for elbil lading
- Diverse vedlikehold: utbedring av panel på 6 hus, vedlikehold på takrenner, hul i tak over trapp, inspeksjon av avløp, inspeksjon av ventilasjon
- Nybygg av trappeoppgang i 635 og 641
- Avholdt dugnad
- Avholdt sommerfest
- Avholdt 13 styremøter
- Sendt 400 eposter til beboere og leverandører
- Forsøk med samarbeidsavtale med håndverkere
- Etablert vedlikeholds register
- Håndtert nabokonflikter
- Jobbet med økonomi og budsjett
- HMS
- 2 stykk befaringer med eksterne aktører
- Oppmerking av gjesteparkering og regulering av parkering med skilt

El bil ladere

Det var nødvendig å etablere et anlegg for lading av elbiler i garasjerekkene. Grunnen til det var brannsikkerhet, sikringene gikk ofte, stortinget vedtok rettigheter for elbileiere og risikoen for store strømpriser.

I januar 2022 startet arbeidet med å innhente tilbud på et anlegg. Det ble gjort med rådgivning fra COWI igjennom Lillestrøm kommune. Det ble innhentet 3 tilbud av 9 leverandører kontaktet. Det beste tilbud endte med å være CircleK med Elektrikeren Kjell Sæterøy AS som utførende. På grunn av treghet i levering av tilbud nummer to stod vi først med et svar tett opp under at vi skulle etablere anlegget i forhold til vindende kontrakt. Fortum varslet i tillegg om stor strømkostnad for november og desember som vi risikerte skulle dekkes over felleskostnadene. Dette gjorde etableringen måtte skje raskt etter kontrakt inngåelse.

Den raske etableringen kom brått på andelseiere. Og vi burde ha etablert en bedre og tidligere kommunikasjon med andelseierne rundt endringen. Dette beklager vi naturligvis. Tre måneder etter anlegget ble etablert av CircleK byttet vi til Movel som betalingsløsning. Dette betyr at strømprisen er spotprisen for andelseierne og månedlig abonnement er litt lavere. Samtidig er vi fritt til å kjøpe ladere fra hvilken som helst butikk som selger Easee Charge.

Problemer med Easee

Easee er som mange nok har lagt merke til i problemer i en litt komplisert og teknisk sak. Det er vanskelig å spå om hva som kommer til å skje og saken bør følges av nytt styre. Laderne er trygge å bruke, men det kan være et problem for oss om Easee går konkurs. Først fordi anlegget trenger Easee's nettsky for å fungerer og fakturere forbruk. Men også fordi vi trenger tilgang til nye ladebokser dersom flere skal ha lader.

Vedlikehold i borettslaget

Vi har brukt en del penge på nødvendig vedlikehold siste år. Bytte av panel og nye trappehus til to leiligheter som ikke var i forsvarlig stand pluss en del mindre ting. Det er trolig brukt mer enn det som er budsjettet til vedlikehold.



Første prioritet for borettslaget er å få malt enhetene. Dette er på tide (7 år siden det ble gjort sist) og maling av panelet vil gi en nødvendig beskyttelse. Samtidig er det noe panel som bør byttes innen det blir malt, men det er for det meste punktvis bord som må byttes. Å male hele borettslaget på en gang med eksternt part vil sannsynligvis koste i omlaget av 2 millioner kroner. Det er mulig å låne disse pengene, men det vil sette oss en del tilbake på nedbetaling av lånet. Det mest hensiktsmessige vil være at gjøre så mye av det vi kan selv også kun bruke eksterne hvor vi ikke er i stand til å male selv.

Vi har flere takrenner, og da typisk endestykker og i overganger, hvor vi bør få inn blikkenslager til å reparere dette. Takrenner som lekker i enden, er en typisk problemstilling som skaper råte på bygg. Vi har et par overganger mellom tak på garasje og hus hvor det er utett. Konsekvensen av disse må vurderes og behandles. Vi har en del småtteri som boddører, takstein som har falt ned mv. som må repareres og legges på plass.

Vi har en del vedlikehold som må gjøres. Samtidig trenger vi å planlegge for å kunne få nedbetalt våre lån. Når lånet er nedbetalt kan vi gjøre større renoveringer av borettslaget.

Samhandling med håndverkere

Vi har etablert en kontakt til Best Total Jessheim og Expert Byggservice og har gjennomført en utvendig befaring. Vi har også tidligere hatt kontakt med MK Prosjekt, men samarbeidet fungerte ikke så bra som forventet og hadde større forsinkelser i gjennomføringen.

Vi har fått en håndverker til å ta ned en del av en bod i forbindelse med en utbedring, men dette avventes per nå på grunn av avventende godkjenning hos kommunen. Styret kunne trenge kompetanse på bygg for bedre å kunne samhandle med håndverkere. Vi trenger kompetanse på bygg for å kunne vurdere våre behov for vedlikehold. Vi trenger rett å slett å bli bedre til å kunne vurdere konsekvensen av det som må utbedres og hva som vil være den beste løsning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 334 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2023.

Av felleskostnadene går 1/3 til kommunale avgifter, 1/3 til lån og renter og 1/3 går til forsikring, TV, vedlikehold, snøbrøyting med videre.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i A/L Myra Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til A/L Myra Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B55KN-Y023C-63ZP0-CF4V0-X4X8L-TZPOK



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokument ID: B55KN-Y023C-63ZP0-CF4V0-X4X8L-TZP0K

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

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		667 218	558 852	667 218	246 039
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		361 608	925 462	1 157 670	113 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-782 787	-817 096	-833 000	-745 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-421 179	108 366	324 670	-632 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		246 039	667 218	991 888	-385 961
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		435 701	740 416		
Kortsiktig gjeld		-189 662	-73 198		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		246 039	667 218		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 220 759	3 167 445	3 282 000	3 805 000
Ladeinntekter EL-bil		48 594	0	0	50 000
Andre inntekter	3	106 141	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 375 494	3 167 445	3 282 000	3 855 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-11 400	-9 094	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-99 725	-96 913	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-18 881	-29 767	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-686 476	-183 330	-271 000	-1 334 000
Forsikringer		-391 066	-260 213	-244 000	-384 000
Kommunale avgifter	9	-982 340	-940 274	-818 000	-942 000
Energi/fyring		-68 353	-52 913	-40 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 861	-182 251	-183 000	-224 000
Andre driftskostnader	10	-54 360	-102 230	-76 000	-76 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 661 792	-2 005 313	-1 905 330	-3 283 000
DRIFTSRESULTAT		713 702	1 162 132	1 376 670	572 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 608	2 195	0	0
Finanskostnader	12	-355 702	-238 866	-219 000	-459 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-352 094	-236 671	-219 000	-459 000
ÅRSRESULTAT		361 608	925 462	1 157 670	113 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		361 608	925 461		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
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		17 234	518
Forskuddsbetalte kostnader		70 145	54 499
Driftskonto OBOS-banken		145 846	295 390
Sparekonto OBOS-banken		202 476	390 008
SUM OMLØPSMIDLER		435 701	740 416
SUM EIENDELER		30 788 601	31 093 316
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 49 * 100		4 900	4 900
Opptjent egenkapital		5 569 145	5 207 537
SUM EGENKAPITAL		5 574 045	5 212 437
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	12 046 894	12 829 681
Borettsinnskudd	15	12 978 000	12 978 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 024 894	25 807 681
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 156	64 051
Leverandørgjeld		111 766	7 776
Påløpte renter		2 740	1 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 662	73 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 788 601	31 093 316
Pantstillelse	16	26 728 000	26 728 000
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 04.04.2023
Styret i A/L Myra Borettslag

Tom Arild Holm Sveiven

Ania Mobeck Løbersli

Lasse Storgaard

Kim David Reitan Tjelta

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 978 439
Garasje	231 000
Strøm elbil	9 000
avbetaling elbil anlegg	2 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 220 759

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

Refusjon forsikring	106 071
Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	106 141

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 2021/2022, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 400.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 096
OBOS Prosjekt AS	7 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 805
SUM KONSULENTHONORAR	-18 881

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-471 434
Drift/vedlikehold elektro	-122 440
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 500
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-686 476

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

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

Eiendomsskatt	-135 900
Vann- og avløpsavgift	-571 015
Feieavgift	-31 246
Renovasjonsavgift	-244 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-982 340

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 259
Snørydding	-26 250
Andre fremmede tjenester	-858
Andre kontorkostnader	-2 849
Bank- og kortgebyr	-3 144
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 360

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	465
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	675
SUM FINANSINNTEKTER	3 608

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 532
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 850
Renter på leverandørgjeld	-320
SUM FINANSKOSTNADER	-355 702

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

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -1 923 916

Nedbetalt tidligere 151 082

Nedbetalt i år 108 846

-1 663 988

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -11 818 848

Nedbetalt tidligere 762 001

Nedbetalt i år 673 941

-10 382 906

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-12 046 894

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1987 -12 978 000

SUM BORETTINNSKUDD -12 978 000

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 12 978 000

Pantelån 12 046 894

TOTALT 25 024 894

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

Bygninger 23 710 000

Tomt 6 642 900

TOTALT 30 352 900



4. Innkomne forslag

A) – Vedtektsendring 1

Saksinnstilling:

Styret ønsker å gjøre en mindre endring i vedtekt 7-1 (1).

Gammel tekst:

«(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og kan ha like mange varamedlemmer.»

Ny tekst:

«(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.»

Bakgrunn for endring

Det er en betydelig arbeidsbyrde for de som deltar i styrearbeidet og arbeidet er ujevnt fordelt i løpet av året. Det er nødvendig med flere hender i styret for å gjøre det håndterbart i perioder med stor belastning. Det er også en betydelig innsats som må til for å koordinere vedlikehold, maling og annet løpende arbeide i borettslaget i løpet neste styreperiode.

Forslag til vedtak:

Oppdaterte vedtekter godkjennes.



B) – Husordensregler

**HUSORDENSREGLER FOR
MYRA BORETTSLAG**

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.
- 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 sjenere andre.
- 1.4. Det er ikke lov å true medlemmer av styret i borettslaget eller oppføre seg utagerende mot disse. Trusler vil bli anmeldt til Politiet.

2. Dyrehold.

- 2.1. Hunder, uansett hvilken rase, skal holdes i band innen borettslagets område. Hundemøkk må fjernes umiddelbart.
- 2.2. Dersom man ønsker å holde flere enn ett husdyr, må styret kontaktes.
- 2.3. Ingen form for kennelvirksomhet eller annen form for midlertidig plassering av dyr er tillatt.
- 2.4. Alle hann- og hunnkatter **skal** kastreres. Katter som er ute skal merkes med bånd eller på annen permanent måte. Styret vil kjøpe inn kjemikalier som kan brukes for å holde uønskede katter borte.

3. Garasjeanleggene.

- 3.1. Andelseierne skal benytte garasjen og/eller egne gjesteparkeringsplasser til biloppstillingsplass. Ved bruk av gjesteparkeringsplassene ved garasjeanleggene utover 24 timer skal styret ha beskjed, Parkering skal ellers skje på dertil oppmerkede parkeringsplasser og i samsvar med øvrige regler/-vedtekter for Myra Borettslag.



- 3.2. Det er forbudt å bruke garasjeanlegg til lagring av eksplosive/brannfarlige kjemikalier og lignende.
 - 3.3. Annen utnytting 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.
4. **Parkering.**
- 4.1. Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn for kort tid. Parkering på gangvei utenfor Prost Stabeis vei 591-603 er absolutt ikke tillatt av hensyn ill fremkommeligheten for utryknings- kjøretøyer.
 - 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 lid. Skriftlig søknad må sendes styret.
 - 4.3. Store kjøretøyer (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 for eiers regning og risiko, Borttauing rekvireres av styret eller den styret bemyndiger.
 - 4.5. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester som parkerer ved borettslaget. Dette gjør seg spesielt gjeldende i helgen. For noen andeler i borettslaget er det lite med plass til parkering. Andeler med lite plass har derfor fortrinnsrett på bruk av gjesteparkeringen. Det betyr derfor at de andeler med bedre plass til parkering i minst mulig grad skal benytte gjesteparkeringen.
 - 4.6. De fleste enheter har én garasje eller carport og én plass til å parkere på en biloppstillingsplass foran andelen.
 - a Andeler med **lite plass** til parkering er Prost Petersens Vei 2-10 og Prost Stabels Vei 593 til 603.
 - b Andelene i resten av borettslaget har en garasje / carport og bilstoppstillingsplass, altså plass til to biler (en enkelt enhet har biloppstillingsplass til to biler og ingen garasje).
 - 4.7. Andelseiere har anledning til å parkere inntil to egne biler tilknyttet boenheten.



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, for tiden 59 kr md.

- 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.

Informasjon om Myras refusjonsordninger:

Utgifter til utbedring av pipe dekkes etter følgende nøkkel: Utgifter opp til kr. 2,500 dekkes av beboer, de resterende utgifter deles mellom beboer, og borettslag med 50 % på hver.

Endringer er markert med gul.

Forslag til vedtak:

Oppdaterte husordensregler godkjennes.

C) Erstatningskrav – utbedring av bad

Styret mottok 12.08.19 melding fra en andelseiers venn om at det var avdekket fukt på baksiden av flisene på badet.

Takstmann ble rekvirert og forholdet meldt til forsikringsselskapet.

Andelseier engasjerte takstmann, Akershus Takst AS, som foretok en besiktelse 19.08.19.

Takstmannen avla en rapport, som er datert 26.08.19. Av rapporten fremgår bl.a.

følgende:

«Skadeforløp

Badet er å anse som totalskadet etter vanninntrengning i yttervegg. Hele badet må påregnes restaureres.

Skadeårsak

Årsaken til vanninntrengningen i yttervegger skyldes trolig sprukket beslag i overgang bod og yttervegg. Boden er forankret til ytterveggen. Bodens fundament har seget, dette har medført at panel på yttervegg har blitt trukket ut og forårsaket sprekk i beslag mellom bod og yttervegg.»

Etter at styret mottok rapporten fra Akershus Takst AS, tok styret kontakt og engasjerte OBOS Prosjekt AS for å utføre skadevurdering av andelseiers bad. OBOS Prosjekt AS avga sin rapport 18.09.19, og av denne rapporten fremgår bl.a. følgende:

«Registrering av tilstand

På befaringstidspunktet ble det registrert fuktmerker i gips bak innredning, man ser tydelig rust på gipsskruer. Det ble søkt med Protimeter og funnet forhøyede fuktverdier i området der underskap var montert...

Antatt skadeårsak

Etter avholdt befaring kan det tyde på registrert fukt i Prost Stabels vei 639 skyldes utettheter i bygningskroppen...

Tiltak

Her anbefales det at boligselskapet engasjerer håndverker for å demontere dekkbord på gavl og rive 2-3 høyder av råteskadet kledning samt løfte bort takstein over vindskier for å kontrollere bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales også at loftet blir befart for å kontrollere takkonstruksjon med undertak.

Finner man ikke tegn til vanninntrengning skyldes mest sannsynlig fukten i badet manglende fuktsikring fra innside og er beboers vedlikeholdsplikt.»

På bakgrunn av rapporten fra OBOS Prosjekt AS engasjerte styret Best totalentreprenør AS for å foreta undersøkelse som anbefalt av OBOS Prosjekt AS.

Befaring og undersøkelse ble foretatt 17.10.19, og av rapporten fremgår bl.a. følgende:

«Kontrollerte punkter:

Overgang tak/vegg gavlvegg:

Takstein og gavlstein – Ingen skader eller mangler funnet

Underlagspapp og undertak – Ingen skader eller mangler funnet

Vindskier – Ingen skader eller mangler funnet.

Kledning på gavlvegg – Noe råte på enkelte panelbord.

Kommentar:

Det ble oppdaget noe råte på enkelte panelbord i overkant av taket til boden. Men dette virker som naturlig slitasje pga. vær og vind.

Konklusjon:

Det er ingen tegn til ytre skade eller feil som fører til vanninntrengning.»

Etter dette har ikke styret registrert korrespondanse eller annen oppfølging av saken.

I 2021 ble skadet bad hos andelseier igjen purret opp fra andelseiers side. Styret meldte da saken inn til forsikringsselskapet, som engasjerte ny takstmann, Frøiland Bygg Skade AS, for å se på skaden. Befaring ble da foretatt 10.06.21. Av rapporten fra Frøiland Bygg Skade AS fremgår bl.a.:

«Som beskrevet i rapport mistenker inspektør at bad som er bygget inntil yttervegg/gavl på boligen og som har begynt å løsne/sige ut fra sin innfesting er årsak til at nedbør ved kraftig regn kommer inn gjennom gammel vindetting i yttervegg og trekker videre innpå badet til huseier gjennom ytterhjørnet på badevegger.»

Andelseier har krevd at borettslaget v/ styret skal foreta full utbedring av badet, samt dekke alle utgifter, herunder erstatningsbolig, mv for andelseier.

Dette kravet er avvist av styret. Styret har imidlertid erkjent delvis ansvar ved at styret ikke foretok noen utbedring av yttervegg da dette ble kjent i 2019. Styrets tilbud til andelseier var at borettslaget dekket 40 % av utbedringsutgiftene av badet, dog begrenset oppad til NOK 80.000.

Dette tilbudet er avvist av andelseier, og styret er kjent med at andelseier vil stevne borettslaget inn for tingretten dersom andelseiers krav ikke blir akseptert.

Styret mener det ikke er grunnlag for at borettslaget skal dekke alle utgifter ved utbedring av andelseiers bad.

Flere ulike bygningskyndige aktører har foretatt undersøkelser, og konklusjonene er ikke entydige. Den kontrollen som er mest omfattende og detaljert ble foretatt av BEST Entreprenør AS, og den har ikke avdekket vanninntrengning fra yttervegg. Videre konkluderte den med at skaden da skyldes andelseiers manglende vedlikeholdsplikt.

Øvrige rapporter inneholder konklusjoner som «mistenker», «skyldes trolig», mv.

Styret har erkjent noe ansvar som følge av den tiden som har gått siden styret ble kjent med saken. Det nåværende styret har igangsatt utbedring av yttervegg, da styret mener at dette åpenbart er styrets og borettslagets ansvar å utbedre.

Styret har besluttet å legge andelseiers erstatningskrav frem for årsmøte for behandling og vedtak.

Rapportene som er omtalt over kan utleveres til andelseiere ved at man sender en henvendelse til styret om dette.

Styret fremmer forslag om følgende vedtak:

Andelseiers erstatningskrav om utbedring av bad og fullt ansvar for borettslaget avvises, men at borettslaget dekker 50 % av utbedringsutgiftene, dog begrenset oppad til NOK 150.000.



D) Borettslagets vedlikeholdsplikt og manglende oppfølging av denne.

Jeg er selv blitt utsatt for skade på min leilighet, grunnet fuktinnslag i ytterveggen. Selv 3 år etter at skaden som skjedde via lekkasje i ytterveggen, er intet blitt gjort for å tette denne og må gå rettens vei. Dette til tross for at rapporter viser at lekkasjen kommer utenfra og styret har vedgått dette.

Hvorfor tettes ikke veggen og man bare lar vanninntregningen fortsette?

Hva er ellers ikke utført av påkrevet vedlikehold i borettslaget og hvilke kostnader kan man forvente?

I hht Myra Borettslags vedtekter 4-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt punkt 1, står det «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne

Forslag til avstemning: Mener medlemmene at styret/borettslaget har oppfylt vedlikeholdsplikten, når de ikke reparerer en yttervegg, som er skadet grunnet manglende vedlikehold, med følgeskader som vanninntregning inn i leilighet, påvist av takstmann godkjent av Norsk Takst

Innstilling: styret stiller seg uforstående til forslaget til avstemming fra andelseier. Styret forslår punktet strykes.

E) Styrets ansvar for å holde lavest mulig kostnadsnivå.

I min sak, som nå har pågått i over 3 år og hvor det er dokumentert skadeårsak og vanninntregning via yttervegg, har jeg måttet gå til rettslige skritt, for å få tettet veggen og reparert mitt skadede bad.

Styret har avvist å erstatte skadene, bortsett fra å tette ytterveggen, noe som ikke er gjort. Takster viser klart skadeårsak og omfang. Siden jeg nå må gå rettens vei, vil det her påløpe store ekstrakostnader, noe som fort kan doble kostnadene i forhold til Taksteksperten AS sitt anslag for selve reparasjonen.

Siden slike unødige kostnader vil kunne bli belastet borettslagets andelseiere, ønskes det redegjort av styret, for hvorfor man skal risikere dette, når takster klart viser skadeårsak og omfang, samt at det er dokumentert at borettslaget ikke har etterlevd vedlikeholdsplikten omtalt i borettslagets vedtekter, selv 3 år etter at lekkasjen ble oppdaget.

I hht Myra Borettslags vedtekter 4-2. Borettslagets vedlikeholdsplikt punkt 1, står det «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på andelseierne.»

Under punkt 4-2, 5 i vedtektene, står det: «Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf Borettslagsloven § 5-18»

Forslag til avstemning: Mener medlemmene at styret har etterlevd dette, når de ikke vil erstatte følgeskader på en andelseiers leilighet, når skaden bevislig skyldes mangelfullt utvendig vedlikehold.



Innstilling: med utgangspunkt i forslag C foreslås dette punkt strykes.

**F) Svarfrister ved mailhenvendelser til styret.
(2/3 flertallskrav)**

Jeg har en rekke ganger, erfart at mailer sendt til myra@styrerrommet.no, ikke blir besvart, hvilket kan dokumenteres via mailkopier.

Mener styret at man ikke plikter å besvare skriftlige henvendelser fra andelseierne og hvorfor?

Hva kan man forvente skal være en svarfrist som styret skal ha ved slike henvendelser?

Grunnet manglende besvarelser på innsendte mail til myra@styrerrommet.no, foreslås det at man tar inn i vedtektene om styrets svarfrist.

Forslag til avstemning: Henvendelser til styret, skal fortrinnsvis skje skriftlig til epostadressen myra@styrerrommet.no. Slike henvendelser skal besvares skriftlig via returmail og innen 10 løpedager. Styrets medlemmer skal være linket opp til epostadressen, slik at man fortløpende kan følge med på inngående post.»
Foreslås lagt inn som punkt 4 under, 7-2 Styrets oppgaver.

Innstilling: Styret mener forslaget ikke tas til følge og bør ikke inkorporeres i vedtekter.



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.