



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 489 430	9 452 106
Sum inntekter		10 489 430	9 452 106
Kostnader			
Lønnskostnad		231 020	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 671	95 377
Annen driftskostnad		7 768 746	15 969 520
Sum kostnader		8 118 437	16 293 097
Driftsresultat		2 370 993	-6 840 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	5 224
Sum finansinntekter		4 475	5 224
Annen finanskostnad		850 927	949 847
Sum finanskostnader		850 927	949 847
Netto finans		-846 452	-944 623
Ordinært resultat før skattekostnad		1 524 541	-7 785 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 524 541	-7 785 614
Årsresultat		1 524 541	-7 785 614
Totalresultat		1 524 541	-7 785 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 524 541	-7 785 614
Sum overføringer og disponeringer		1 524 541	-7 785 614



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 401 559	22 401 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		809 601	858 391
Sum varige driftsmidler		23 211 160	23 259 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 211 160	23 259 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		229 583	191 627
Sum fordringer		229 583	191 627
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 765 349	1 243 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 765 349	1 243 020
Sum omløpsmidler		2 994 932	1 434 647
SUM EIENDELER		26 206 092	24 694 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 669 514	16 194 055
Sum opptjent egenkapital		-14 669 514	-16 194 055
Sum egenkapital		-14 651 514	-16 176 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 551 766	39 506 478
Øvrig langsiktig gjeld		461 950	461 950
Sum annen langsiktig gjeld		40 013 716	39 968 428
Sum langsiktig gjeld		40 013 716	39 968 428
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 846	6 170
Leverandørgjeld		686 277	896 054
Annen kortsiktig gjeld		153 768	
Sum kortsiktig gjeld		843 890	902 224
Sum gjeld		40 857 606	40 870 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 206 092	24 694 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 604728

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2021



Organisasjonsnr: 950 376 457
MYRAHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 489 430	9 452 106
Sum inntekter		10 489 430	9 452 106
Kostnader			
Lønnskostnad		231 020	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		118 671	95 377
Annen driftskostnad		7 768 746	15 969 520
Sum kostnader		8 118 437	16 293 097
Driftsresultat		2 370 993	-6 840 991
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	5 224
Sum finansinntekter		4 475	5 224
Annen finanskostnad		850 927	949 847
Sum finanskostnader		850 927	949 847
Netto finans		-846 452	-944 623
Ordinært resultat før skattekostnad		1 524 541	-7 785 614
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 524 541	-7 785 614
Årsresultat		1 524 541	-7 785 614
Totalresultat		1 524 541	-7 785 614
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 524 541	-7 785 614
Sum overføringer og disponeringer		1 524 541	-7 785 614



Organisasjonsnr: 950 376 457
MYRAHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 401 559	22 401 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		809 601	858 391
Sum varige driftsmidler		23 211 160	23 259 950
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 211 160	23 259 950
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		229 583	191 627
Sum fordringer		229 583	191 627
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 765 349	1 243 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 765 349	1 243 020
Sum omløpsmidler		2 994 932	1 434 647
SUM EIENDELER		26 206 092	24 694 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	14 669 514	16 194 055
Sum opptjent egenkapital	-14 669 514	-16 194 055
Sum egenkapital	-14 651 514	-16 176 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 551 766	39 506 478
Øvrig langsiktig gjeld	461 950	461 950
Sum annen langsiktig gjeld	40 013 716	39 968 428
Sum langsiktig gjeld	40 013 716	39 968 428
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 846	6 170
Leverandørgjeld	686 277	896 054
Annen kortsiktig gjeld	153 768	
Sum kortsiktig gjeld	843 890	902 224
Sum gjeld	40 857 606	40 870 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 206 092	24 694 597



Organisasjonsnr: 950 376 457
MYRAHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Myrahagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Myrahagen Borettslag. Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/9>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ekstraordinært honorar knyttet til dør-, calling- og nøkkelsystemprosjektet
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Forslag om tillegg til vedtektenes § 5-1 - Nytt punkt (10) Forsikringsmegler
7. Forslag endring av husordensreglenes pkt 8. Musikk og støy
8. Forslag om etablering av lekeplass
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen

Pål Bugge Haagenrud

Gunhild Sæterlien



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen foreslår Kjersti Asland og Are Valle Skjelvan som protokollvitner

Forslag til vedtak

Kjersti Asland og Are Valle Skjelvan velges som protokollvitner



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Dette er fordelt med kr 200 000 honorar fordelt på hele styret og kr 20 000 spesifikt for håndtering av styremail.

Henvendelser til styremail har økt betraktelig de siste årene, og er i tillegg ofte av krevende art. Grunnet dette tillegges et eget honorar kun for håndtering av denne.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Dette er fordelt med kr 200 000 honorar fordelt på hele styret og kr 20 000 spesifikt for håndtering av styremail.



Sak 4

Ekstraordinært honorar knyttet til dør-, calling- og nøkkelsystemprosjektet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styreleder har vært mye involvert i prosjektet siden 2019 hvor det var mange befaringer og møter med leverandører og prosjektleder. Fra høst 2020 når prosjektet skulle igang igjen og styreleder overtok prosjektansvaret har det vært mange befaringer og møter grunnet lang tid siden forrige gjennomgang. Tilbudene som første gang ble gitt i 2019 ble justert i flere omganger grunnet indeks og covid-19. Styreleder har siden oppstart høsten brukt 24 timer og vil inntil prosjektet er ferdig bruke estimert ca 35-40 timer til da styreleder i tillegg til å være prosjektleder også er byggherre.

Fornebu Forvaltning var prosjektleder, men styreleder overtok i september 2020 prosjektet i sin helhet og står som både prosjektleder og byggherre. Det betyr at kostnadene til Fornebu Forvaltning bortfaller og det søkes om ekstra ordinært honorar utbetalt til styreleder på generalforsamlingen på kr 50 000.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært honorar knyttet til dør-, calling- og nøkkelsystemprosjektet på kr 50 000 godkjennes for styreleder etter å ha overtatt som prosjektleder og byggherre fra eksternt prosjektleder og byggherre.



Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 09 Myrahagen Borettslag - årsrapport - 2021.pdf



Til andelseierne i Myrahagen borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Saker som behandles:

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte
- Innkomne forslag

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes 18.05.2021 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 21.05.2021 kl. 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/myrahagen>
- Trykk på linken og delta i møtet
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen
- Det kan avgis kun en stemme per andel

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen. For at din avstemming skal bli registrert må stemmeseddelen leveres i kjellervindu ved 16 Feller sendes til styret sin e-post myrahagen@styrerommet.no innen 21.05.2021 kl. 09:00.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Styremedlem	Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E
Styremedlem	Gunhild Sæterlien	Bentsebrugata 18 C
Varamedlem	Gunn Berit Pedersen	Bentsebrugata 16 H
Varamedlem	Bjørn Vestgård	Skovveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
----------	---------------------	--------------------

Valgkomiteen

Ingvild Louise Eide	Bentsebrugata 16 C
Maya Brenna Nielsen	Bentsebrugata 18 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter. Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugt 16 A-J og 18 A-F

Gårds- og bruksnummer :
225 27 28 29 30

Første innflytting skjedde i 1938. Tomten, kjøpt i 1986 er på 10 090 m².

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 10 489 430.

Dette er kr 775 430 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innvilgede søknader om tilskudd fra Enova og OBOS Gir Tilbake vedrørende varmepumpeprosjektet.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra utleielokalet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 118 437.

Dette er kr 1 739 117 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne, installasjon av ny belysning oppganger, fyrrom, vaskeri, utelamper over inngangene, varmekabler til takrennene, ny asfalt og kum ved 16 G, nye pipehatter og slutføring av ny varmeløsning.

Resultat

Årets resultat på kr 1 524 541 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat påvirkes derfor ikke av dette.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 151 042 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 250 000 til større vedlikehold som omfatter dør-, calling- og nytt nøkkelsystemprosjekt. Dette prosjektet vil bli finansiert med inntil 3 mill i lån som det er gitt tilsagn på tidligere generalforsamling.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 491. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrahagen Borettslag.

Lån

Myrahagen Borettslag har 3 lån i OBOS-banken. Alle lånene har 1,78 % i flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 4 855 fra 2020 til 2021. Dette er en generell prisjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Myrahagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av ^{12 av 48} Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Myrahagen Borettslag



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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.

	Note	DISPONIBLE MIDLER		Budsjett	Budsjett
		Regnskap	Regnskap	2020	2021
		2020	2019		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		532 423	1 763 658	532 423	2 151 042
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 524 541	-7 785 614	2 222 680	1 306 426
Tilbakeføring av avskrivning	14	118 671	95 377	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-69 881	-953 764	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 336 198	8 650 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 290 910	-1 237 234	-1 248 000	-1 339 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 618 619	-1 231 235	974 680	-32 574
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 151 042	532 423	1 507 103	2 118 468
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 994 933	1 434 647		
Kortsiktig gjeld		-843 891	-902 224		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 151 042	532 423		

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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 078 744	1 112 639	1 088 292	1 055 148
Innkrevde felleskostnader	2	8 568 280	8 330 073	8 625 708	8 899 328
Andre inntekter	3	842 406	9 394	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 489 430	9 452 106	9 714 000	9 954 476
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-28 200	-31 020	-35 250
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	14	-118 671	-95 377	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 875	-8 030	-8 000	-9 000
Andre honorarer	5	-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-194 250	-189 325	-195 000	-201 000
Konsulenthonorar	7	-107 735	-84 884	-50 000	-100 000
Kontingenter		-36 000	-37 550	-37 550	-37 550
Drift og vedlikehold	8	-3 283 099	-11 005 072	-888 000	-2 165 000
Forsikringer		-416 509	-355 993	-369 000	-430 000
Kommunale avgifter	9	-1 088 054	-1 007 971	-1 087 250	-1 196 250
Energi/fyring		-952 116	-1 700 661	-1 900 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-735 707	-723 116	-745 000	-710 000
Andre driftskostnader	10	-927 400	-856 919	-848 500	-919 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 118 437	-16 293 097	-6 379 320	-7 953 050
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 370 993	-6 840 991	3 334 680	2 001 426
DRIFTSRESULTAT		2 370 993	-6 840 991	3 334 680	2 001 426
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 475	5 224	0	0
Finanskostnader	12	-850 927	-949 847	-1 112 000	-695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-846 452	-944 623	-1 112 000	-695 000
ÅRSRESULTAT		1 524 541	-7 785 614	2 222 680	1 306 426
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-7 785 614		
Til annen egenkapital		1 524 541	0		

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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	809 601	858 391
SUM			
ANLEGGSMIDLER		23 211 160	23 259 950
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		187 073	186 038
Andre kortsiktige fordringer	15	42 510	5 589
Driftskonto OBOS-banken		1 413 893	1 231 731
Sparekonto OBOS-banken		8 699	8 657
Sparekonto OBOS-banken II		1 342 758	2 632
SUM OMLØPSMIDLER		2 994 933	1 434 647
SUM EIENDELER		26 206 093	24 694 597
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	16, 17	-14 669 514	-16 194 055
SUM EGENKAPITAL		-14 651 514	-16 176 055
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 551 766	39 506 478
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	31 500	31 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 013 716	39 968 428
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		686 277	896 054
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 846	6 170
Annen kortsiktig gjeld	21	153 768	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		843 891	902 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 206 093	24 694 597



Pantstillelse	9	22	Myrahagen Borettslag	
Garantiansvar			55 105 000	54 730 000
			0	0

Oslo, 22.02.2021
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen /s/

Pål Bugge Haagenrud /s/

Gunhild Sæterlien /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 528 280
Forretningslokale	44 044
Kapitalkostnader på IN-lån	1 081 823
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 079
Overført til kapitalkostnader	-1 078 744

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

18 av 46

8 572 324



11

Myrahagen Borettslag

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale -4 044

SUM INNKREVDE**FELLESKOSTNADER****8 568 280****NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

BOD 606

ENOVA - BERGVARME 640 000

Nøkler 1 800

OBOS GIR

TILBAKE

BERGVARME 200 000

SUM ANDRE INNTEKTER**842 406****NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -31 020

SUM PERSONALKOSTNADER**-31 020**

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 2019/2020, og er på kr 200 000.

Andre honorarer, det utbetales i tillegg et honorar på kr 20 000 for håndtering av styremail.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS -51 059

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -701

Andre

konsulentonorarer -55 975

SUM KONSULENTHONORAR**-107 735****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre kostnader -10 959

VVS-arbeider,

mesteparten isolering

av varmtvann- og

sirkulasjonledninger i

alle kjellerne -571 877

Bergvarme prosjekt -662 189

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**-1 245 024**

Drift/vedlikehold

19 av 46

bygninger -110 767



	12	Myrahagen Borettslag
Drift/vedlikehold VVS		-560 415
Drift/vedlikehold elektro		-836 951
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-225 161
Drift/vedlikehold fellesanlegg		-3 694
Drift/vedlikehold brannsikring		-212 219
Drift/vedlikehold vaskerianlegg		-73 915
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		-10 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-375
Kostnader dugnader		-3 828
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-3 283 099

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-598 262
Feieavgift	-2 236
Renovasjonsavgift	-487 556
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 088 054

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-17 385
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 786
Verktøy og redskaper	-11 956
Driftsmateriell	-5 621
Lyspærer og sikringer	-3 974
Vaktmestertjenester	-271 287
Vakthold	-239 467
Renhold ved firmaer	-172 603
Snørydding	-65 856
Gressklipping	-25 019
Andre fremmede tjenester	-28 408
Trykksaker	-4 356
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-20 434
Telefon, annet	-29 108
Porto	-3 727
Bank- og kortgebyr	-2 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-927 400

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS- banken	505
Renter av sparekonto i OBOS- banken	3 970
SUM FINANSINTEKTER	4 475

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-17 753
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-289 991
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-540 574
Renter på leverandørgjeld	-602
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 007
SUM FINANSKOSTNADER	-850 927

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1938	1 887 050
Oppskrevet 1972	1 915 450
Rehabilitering 2007 - 2011	17 699 549
SUM BYGNINGER	21 502 049

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

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel 2		
Kostpris	69 259	
Avskrevet tidligere	-69 258	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 1999	26 828	
Avskrevet tidligere	-26 827	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	84 028	
Avskrevet tidligere	-84 027	
		1
Inventar, utemøbler benker m.m.		
Tilgang 2020	69 881	
Avskrevet i år	-23 294	
		46 587
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	21 156	
Avskrevet tidligere	-21 155	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	953 764	
Avskrevet tidligere	-95 377	
Avskrevet i år	-95 377	
		763 010
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		809 601

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

21 av 46

-118 671

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

Avregningskonto	2 510
AVSETN	40 000
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 510

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-15 752 254
Egenkapital fra IN tidligere	1 631 269
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-548 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-14 669 514

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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



15

Myrahagen Borettslag

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS Lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2018

-1 503 998

Nedbetalt tidligere

488 803

Nedbetalt i år

502 157

-513 038

OBOS-banken AS Lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018

-15 856 915

Økning i år

-1 336 198

Nedbetalt tidligere

-7 313 803

Nedbetalt i år

-1 336 198

-25 843 114

OBOS-banken AS Lån 2, IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 2,3%, løpetid 24 år

Opprinnelig, 2012

-21 511 936

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 896 299

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

788 753

Nedbetalt tidligere, IN

1 631 269

Nedbetalt i år, IN

0

-13 195 615

SUM PANT- OG**GJELDSBREVLÅN****-39 551 767**

Lånet er et annuitetslån.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har et lån med avdragsfrihet, OBOS-banken AS Lån 3. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS-banken AS Lån 3 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2022	
121		750
232		800
136, 137		850
104, 107, 114, 117, 124, 127		900
132, 134, 139, 141, 214, 217		900
224, 227		900
204, 207, 304, 307, 314, 317		950
		950
424, 427, 504, 507, 514, 517		950
524, 527		950
102, 105, 106, 108, 112, 113		1 150
115, 116, 118, 123, 125, 126		1 150
128		1 150
103, 122, 202, 203, 205, 206		1 200
208, 212, 213, 215, 216, 218		1 200
222, 223, 225, 226, 228, 234		1 200
236, 237, 239, 241, 308, 312		1 200
313, 315, 316, 318, 322, 323		1 200
325, 326, 328, 332, 336, 337		1 200
341, 408, 412, 413, 415, 416		1 200
418, 422, 423, 425, 426, 428		1 200
432, 436, 437, 441, 508, 512		1 200
513, 515, 516, 518, 522, 523		1 200
525, 526, 528, 532, 536, 537		1 200
541		1 200
302, 303, 305, 306, 334, 339		1 250
402, 403, 405, 406, 434, 439		1 250
502, 503, 505, 506, 534, 539		1 250
111, 133, 135, 138, 140, 142		1 350
233, 235, 238, 240		1 350
131, 242, 333, 335, 338, 340		1 400
433, 435, 438, 440, 533, 535		1 400
538, 540		1 400
101, 211, 221, 342, 442, 542		1 450
201, 311, 321, 331, 411, 421		1 500
431, 511, 521, 531		1 500
301, 401, 501		1 550
231		1 850
NOTE: 19		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2002		-3 900
Opprinnelig 1938		-426 550
SUM BORETTSINNSKUDD		-430 450
NOTE: 20		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Depositum lokaler		-22 500
Andre innskudd		-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-31 500



17

Myrahagen Borettslag

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -153 768

**SUM ANNEN KORTSIKTIG
GJELD****-153 768****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 430 450

Pantelån 39 551 766

Bregnede IN-
forpliktelser 1 082 740**TOTALT 41 064 956**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger 21 502 049

Tomt 899 510

TOTALT 22 401 559



Generelt

Kontakt med styret

Styret har fast tidspunkt for henvendelser til styret på telefon på onsdager mellom kl. 18-19. Styret har også en mailadresse, myrahagen@styrommet.net, som beboerne kan henvende seg på. Mailen blir hovedsakelig besvart en gang i uken. Ved hendelser utenom dette tidsrommet kan beboerne kontakte Vaktmester Andersens kontor på telefonnummer 22 38 92 92 mellom kl. 8.00 og 15.30 uten ekstrakostnader. Etter 15.30 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 909 13 731. Gjelder henvendelsen til vakttelefonen mindre og ikke akutte ting, vil beboerne få opplyst at de må betale kostnadene for utrykningen selv. Gjelder det akutte tilfellersom vann- og kloakk lekkasjer, strøm og varme er det borettslaget som bærer kostnaden. Oppslag omdette henger i alle oppganger, og på borettslagets hjemmeside: <http://myrahagen.herborvi.no/>.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussstyr. Harborettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS og internkontroll

Det ble gjennomført regelmessige HMS-kontroller av vaktmesteren i 2020 og de melder at det er oppdaget noen mindre uregelmessigheter. Disse blir utbedret fortløpende.

Vaktmester

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

Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Parkeringstjenesten. Tjenesten koster kr 1000 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017. De har fått ioppdrag å botelegge biler som står parkert mer enn 20 minutter. Det må alltid være aktivitet ved bilen. Ved ytterligere hinder kan kjøretøyet bli fjernet. Det er derfor viktig at beboere som har parkert for av- og-på lasting setter på nødblink og legger telefonnummeret synlig i frontruten, slik at Parkeringstjenesten kan nå eieren av bilen.



Barnevognsbod

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

Brannalarmanlegget

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

Brannvernutstyr

Nytt brannalarmanlegg ble montert i alle leiligheter og fellesanlegg høsten 2010. Sentralene ble satt opp i 1 etg. i **16 B, 16 E, 16 H og 18 D**. I 18 blokken fikk alle beboere ny nøkkel til D-oppgangen.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble sist gjennomført i november 2020. Grunnet covid-19 begrensinger ble hovedanlegg sjekket, samt ringte på beboerens dører for å sjekke om de hørte utløst alarm. Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Firesafe om vedlikehold av brannalarmsystemet.

I november 2016 ble det installert brannslanger i alle leiligheter. Disse er plassert under kjøkkenvasken. Det vil bli kontroll hvert 3dje år av brannslangen. Brannslangene ble sjekket samtidig med branndetektor november 2018. Det var noen beboere som etter installasjon i 2016 hadde fjernet brannslangen eller ikke overholdt vedlikeholdsplikten av slangen. Styret minner om at det er brannslange som er valgt som brannslukningsutstyr i borettslaget og alle beboere har ansvar for at dette er på plass. I 2016 ble det også plassert ut nye brannslukningsapparater i fellesarealer.

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

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

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

Vasking

I 2019 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

Kildesortering

Renovasjonsetaten gjør avfallsanalyser med jevne mellomrom. Vi kom ikke spesielt godt ut av det sist gang. Alle oppfordres til å forbedre sin kildesortering.



Forsikring

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler iGAB Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder. Årlige utgifter knyttet til dette er kr.10.000 + indeks. Dette dekker rådgivning og bistand til å kunne vurdere tilbud fra hele markedet, samt service/oppfølging etter skader. Styrets erfaring med denne tjenesten er at det er lønnsomt, da iGAB Forsikringsmegling, forhandler på vegne av borettslaget og ikke som part i sakene.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 881140. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret ved mail eller når det haster via vaktmester.

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.

IN-ordningen

I 2012 trådte IN-ordningen (ordning om individuell nedbetaling) i kraft og den gir beboerne muligheten til å nedbetale lån to ganger i året.

Securitas

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

Avtale om oljeleveranse

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia/Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia/Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no. Ny avtale ble inngått i 2020 for 3 år.

Styrets arbeid 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Radiatorventiler

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

Bergvarme/varmepumpe

Inndekking av tørrkjele ble ferdigstilt vår 2020.

Varmepumpen har vært i drift i hele 2020 og det er har gått relativt greit. Vært noen stopp og småutfordringer med varme ut i alle radiatorer da det tar tid å programmere og kjøre inn et helt nytt system. Fyringskostnadene (inkludert lamper, vaskert etc i fellesarealer) for 2020 var på ca 950 000, mot 1 700 000 i 2019 og det viser at det vil bli store besparelser fremover mot hva som har vært.

Fyrrom

Ny trapp er kommet på plass, støyen fra fyrrommet er borte. Noen flere rør er skiftet.

Ledlamper

Nye ledlamper i alle oppganger, fyrrom og vaskerier, samt utelamper over inngangene.

Utbedring og asfaltering av kjøreveier og nye kulverter

Utbedring og asfalteringen skjedde i februar-20, kulverter og trekkør kom på plass høst-19.

Dør/calling/låssystem prosjekt

Oppstart var planlagt høst-19, men grunnet vannlekkasjen i fyrrommet i juli måtte dette utsettes til 2020. Prosjektet er utsatt til vår 2021 grunnet covid-19 og ferdigstillelse av andre prosjekter fra 2019/2020.

Uteområde

Uteområdet ble oppgradert med 2 sett med utemøbler (bord og benker), lagt ferdiggress hvor det var mulig og sådd på andre steder. Flere trær ble beskåret. Flere stilte opp på smådugnader angående påfyll av jord, samt pleie av rosene, småbeskjæring. Satt opp sperrer rundt gresset for å hindre parkerte biler og mange som går over, samt hundelufting. Etter veldig mange feilparkeringer spesielt for kunder som henter pizza på andre siden av Bentsebrugata ble det innkjøpt skilt med parkering forbudt og det har hjulpet betraktelig. Det er også satt opp skilt ved avfallscontainerne da tømmebil trenger fri tilgang, samt også utrykningskjøretøy.

Utleielokalet

Plan og Bygg avsto omgjøring av næringslokale til ny andel blant annet grunnet for mye støy og ikke gjennomgangsvindu. Etter møte med prosjektleder og arkitekt, samt vurdering av kostnader (ca 1 million) på utbedringer som ikke var veldig sikkert på å kunne få igjennom klage så ble det besluttet å fortsette å leie ut lokalet.

I august kom det inn nye leietagere «The Studio».

Dugnad

Grunnet covid-19 kunne det ikke arrangeres vanlig dugnad, men det ble bestilt containere til den 12.05 som beboeren kunne bruke. Tusent takk også til de som tok en ekstra runde med å få kastet noe på loft og rundt på området.

Informasjon om takprosjekt

Viser til rapport fra OPAK – befaring av tak lagt ut på Vibbo 30.11.20. Den viser at alle pipene er i veldig dårlig stand, samt de 2 eldste takene (16 A-C og 18) som er fra ca 80-tallet. De to andre blokkene er fra ca 90-tallet og er i noe bedre forfatning.

Etter gjennomgang med prosjektleder fra OPAK om å eventuelt utsette 16 D-J med ca 2-3 år og ta 16 A-C og 18 neste år så er blant annet kostnader for rigging, justerte tilbudspriser, samt usikkert om tilstanden for pipene i 16 D-J vil holde så lenge som 2-3 år til og med dagens lave rentekostnader har styret bestemt at alle 4 takene skal tas samtidig. Arbeidet er estimert til ca 6 md og oppstart ca mars-22.

I rapporten har prosjektleder gjort et kostnadsoverslag på nærmere 15 millioner kr ink mva.

Styret har akseptert tilbud på prosjekt administrasjon ved rehabilitering av tak og OPAK er nå så vidt i gang med kartlegging, samt innhenting av tilbudspriser. Det forventes å være klart i løpet av sommeren.

Når det er klart, vil styret se på finansieringsløsning og det vil bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling til høsten. Om ikke mulig å gjennomføre fysisk vil det bli et fysisk informasjonsmøte ute i gården i forkant av ekstra ordinær generalforsamling.



Ventiler i kjeller

Ventilene til radiatorrørene i kjellerne er nå i så dårlig tilstand og bytte til nye kan ikke lenger utsettes. Ventilene klarer ikke å stenge helt igjen lenger, de klarer kun og strupes.

I den forbindelse var det mistanke om at det kunne vært brukt asbest i skjøtene på radiatorøret mot ventilene og vi fikk inn firma Byggservice Entreprenør etter anbefaling fra vår rørlegger til å ta en test om asbest eller ikke. Det ble funnet "Hvitasbest (krysotil)" i isolasjonen og det betyr at ved skifte av ventiler må et firma som driver med asbest også kutte ca 20-30 cm av rørene mot ventiler og skifte isolasjon.

Det vil før sommeren bli innhentet tilbud på asbestjobben og skifte av ventiler. Før det kan innhentes tilbud må det gjøres en kartlegging av omfanget av asbest i enderørene.

Funnet av asbest vil dessverre fordyre total kostnadene av skifte av ventiler en del, men pr i dag har vi ikke noe estimat. Dette er uforutsette kostnader som ikke er i budsjettet så det må også sees på finansieringsløsning på dette når innhenting av tilbudene er klare.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Planlagt bytte inngangsdører, låssystem og calling anlegg
2021	Nye ledlamper på loft
2020	Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne
2020	Nye ledlamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
2020	Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2020	Ny kjellertrapp i fyrrommet
2019-2020	Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2019	Nedgravd avfallsøsning
2019	Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
2019	Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2017-2018	Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
2017	Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2017	Byttet elkjele i fyrhus
2017	Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2017	Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringsskap fyrhus
2016	Installert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal
2015	Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2015	Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2014	Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2014	Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014	Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2013	Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012	Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2012	Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger



2011	Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011	Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2010	Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokk
2010	Skiftet brenner til fyrkjeler
2010	Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
2006	Oppussing av oppganger
2006	Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004	Våtromsrehabilitering
2001	Nytt dørtelefonlegg
2001	Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom
2000-2001	Skiftet brennere og fyrkjeler
1999	Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
1998	Styreverom i 16A til hybelleilighet
1998	Nytt lysanlegg
1998	Butikk i 16A til kontor
1997	Utbedring av vaskeriene
1996	Nytt el. anlegg i hele borettslaget
1996	Beising av vinduer utvendig
1995-1996	Oppussing av brannbalkonger
1994	Oppussing av trappeoppgang
1991	Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
1988-1989	Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
1987	Skiftet vinduer og balkongdører
1986	Kjøp av tomt



Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Myrahagen borettslag

Leilighetsnummer: _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemme: For Mot

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For Mot

Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme: For Mot

Godkjenning av styrehonorar

Stemme: For Mot

Godkjenning av ekstraordinært honorar Dør-, calling- og nøkkelsystemprosjektet

Stemme: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemme: For Mot

INNKOMNE FORSLAG

Forslag om endring vedtektene § 5-1 Nytt punkt (10) Forsikringsmegler

Stemme: For Mot

Forslag om endring husordensreglene – pkt. 8 Musikk og støy

Stemme: For Mot

Forslag om etablering av lekeplass

Stemme: For Mot



VALG

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder 1 år	Kirsten Gulbrandsen	
	Styremedlem 2 år	Gunhild Sæterlien	
	Styremedlem 2 år	Pål Bugge Haagenrud	
	Varamedlem 1 år	Bjørn Vestgård	
	Varamedlem 1 år	Gunn Berit Pedersen	

Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling

Delegert	Kirsten Gulbrandsen	
Varadelegert	Pål Bugge Haagenrud	

Valg av valgkomité

Valgkomité	Ingvild Louise Eide	
Valgkomité	Maya Brenna Nielsen	

For at din avstemming skal bli registrert må stemmeseddelen leveres i kjellervindu ved 16 F eller sendes til styret sin e-post myrahagen@styrerommet.no innen 21.05.2021 kl. 09:00.



Sak 6

Forslag om tillegg til vedtektenes § 5-1 - Nytt punkt (10) Forsikringsmegler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har inngått en 3 årig samarbeidsavtale med iGAB som forsikringsmegler for borettslaget. Den erstatter tidligere supportavtale med samme firma på kr 10.000 i året.

Prisen er 15% av premiesummen av borettslagets forsikring. Får payback fra If på 8% på polisen da megleransvaret går fra IF til iGAB.

Reell kostnad blir 7% av polisesummen i året, pr nå kr 38 128 (kr 10 000 trekkes fra den opprinnelige avtalen, som da gir en økning på kr 28 128 i året).

Borettslaget vil ha tilgang til en fast samarbeidspartner uavhengig av hvilket forsikringsselskap som benyttes og som har veldig god kompetanse på dette og kan hjelpe styret med beslutninger.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt § 5-1 (10) Forsikringsmegler:

Andelseier skal ved oppstått skade i borettslaget melde skaden til styret. Hvis det haster skal skaden meldes til vaktmester. Skaden skal ikke meldes til forsikringsselskapet.

Ved skadeverdi på under NOK 20 000,- vil styret vurdere saken i samråd med forsikringsmegler og skadelidt før den blir vurdert sendt til forsikringsselskapet.

Skader med høyere skadeverdi eller personskader skal alltid meldes inn til styret som tar dette videre med valgt forsikringsselskap.

Gjør oppmerksom på at overnevnte sum på NOK 20 000,- vurderes skjønnsmessig.



Sak 7

Forslag endring av husordensreglenes pkt 8. Musikk og støy

Forslag fremmet av: Astri Olsen Husø, eier Leilighetsnr. 506 - Bentsebrugt 16 J

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hei, siste tiden har det vært mye oppussingsarbeid til alle døgnets tider. Jeg er kjent med at i andre obos borettslag er det regler for når man skal kunne drive støyende arbeid. Og det er begrensninger i helger for at folk skal kunne få ro. Mitt forslag er derfor:

Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, banking og pussing av gulv og annet støyende arbeid SKAL varsles på forhånd til naboer.

Slikt arbeid er da tillatt mellom kl 08-21 på hverdager og mellom 10-18 lørdager. Søndager ikke tillatt.

Ber også styret informere alle beboere, særlig nye beboere om husordensregler. Med ro mellom 23-08 i borettslaget.

Styrets innstilling

Forslaget kommer inn under pkt 8 i Husordensreglene og styret foreslår derfor endring under pkt 8:

Dagens pkt 8:

8. Musikk og støy

I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles og at de gjennomføres med måtehold. Dette må alle beboere kunne samarbeide om. Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som forårsaker unødvendig mye støy over tid. Øvrige beboere må varsle styret. NB! Styret har taushetsplikt.

Styret anbefaler generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt forslag til Husordensreglenes pkt 8 fra beboer og styret:

8. Oppussingsarbeid, støy og musikk

I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det i henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Dette innebærer bl.a. balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy



lyd i boligen. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer.

Oppussingsarbeid som medfører støy er tillatt kun mellom kl 08-21 på hverdager, mellom kl 10-18 på lørdager og ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Ved støyende bråk fra både oppussing, fester, høy musikk etc har alle beboere mulighet til å direkte kontakte Securitas som kommer og håndterer dette. Styret får rapport om hendelsen og tjenesten er kostnadsfritt.

Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som forårsaker unødvendig mye støy over tid. Øvrige beboere må varsle styret. NB! Styret har taushetsplikt.



Sak 8

Forslag om etablering av lekeplass

Forslag fremmet av: Jan Erik Dahl, eier Leilighetsnr. 240 - Bentsebrugt 18 B

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Foreslår at det etableres en lekeplass på borettslagets uteområde. Foreslår også at det utredes hvordan gjøre uteområdet generelt mer barnevennlig.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for at et forslag om etablering av lekeplass i borettslaget fremmes. Men med borettslagets nåværende økonomiske situasjon tilsier dette at tiltaket ikke er forsvarlig. Det er mange andre større tiltak som må prioriteres i årene fremover. En etablering av en lekeplass vil medføre en 100 % lånefinansiering og etter all sannsynlighet bety en økning av borettslagets felleskostnader utover den årlige økningen borettslaget har.

Samtidig vil det medføre løpende vedlikeholdskostnader/serviceavtaler samt et utvidet HMS ansvar for borettslaget. I henhold til borettslagets vedtekter vil et slik vedtak innebefatte 2/3 flertall da dette er i henhold til borettslagets vedtekter omgjøring av grunn.

Styret anbefaler generalforsamlingen til å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Foreslår at det etableres en lekeplass på borettslagets uteområde. Foreslår også at det utredes hvordan gjøre uteområdet generelt mer barnevennlig.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det innstilles til valg på følgende verv:

1. Styreleder for 1 år
2. 2 styremedlemmer for 2 år
3. 2 varamedlemmer for 1 år

Innstilling

Viser til valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Kirsten Gulbrandsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Gunhild Sæterlien

Pål Bugge Haagenrud

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Bjørn Vestgård

Gunn Berit Pedersen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite 2021.pdf



0009 Myrahagen Borettslag

Valgkomitéens begrunnelse

På årets generelforsamling er samtlige av styremedlemmene på valg. Den nåværende styresammensetningen på fem medlemmer har vært slik den er nå i ett år, og slik valgkomitéen har forstått det, så har dette styret fungert veldig godt. Alle de fem nåværende har takket ja til å ta gjenvalg, og valgkomitéen innstiller dermed disse til styrevervene videre.

Som i fjor innstilles Bjørn Vestgård som eksternt styremedlem. Han har god kompetanse på økonomi og forvaltning av borettslag, som er tjenester borettslaget uansett hadde hatt behov for å kjøpe eksternt. Prismessig er det derfor ikke mye dyrere med et eksternt styremedlem. Merkostnaden er anslått til kr 7 000 – 10 000 årlig. Det vises ellers til begrunnelsen for valget av eksternt styremedlem i fjorårets innstilling, da de samme hensynene fortsatt gjør seg gjeldende.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
---------------------	--------------------

B. Som styremedlemmer foreslås:

Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E
Gunhild Sæterlien	Bentsebrugata 18 C

C. Som varamedlemmer foreslås:

Gunn Berit Pedersen	Bentsebrugata 16 H
Bjørn Vestgård	Ekstern

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
---------------------	--------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E
---------------------	--------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Maya Brenna Nielsen	Bentsebrugata 18 A
Ingvild Louise Eide	Bentsebrugata 16 C

Dato: 14.04.2021
I valgkomitéen for Myrahagen Borettslag

Maya Brenna Nielsen
Ingvild Louise Eide



Sak 10

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Innstilling

Viser til valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Kirsten Gulbrandsen

Valg av 1 Delegert med vara Velges for 1 år

Pål Bugge Haagenrud



Sak 11

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer av valgkomité for 1 år.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Ingvild Louise Eide

Maya Brenna Nielsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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