



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 963481241

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 777 906	1 923 210
Sum inntekter		8 777 906	1 923 210
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	114 100
Annen driftskostnad		1 298 323	5 003 359
Sum kostnader		1 349 668	5 117 459
Driftsresultat		7 428 237	-3 194 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 717	18 543
Sum finansinntekter		20 717	18 543
Annen finanskostnad		887 064	908 095
Sum finanskostnader		887 064	908 095
Netto finans		-866 347	-889 552
Resultat før skattekostnad		6 561 890	-4 083 801
Årsresultat		6 561 890	-4 083 801
Totalresultat		6 561 890	-4 083 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 561 890	-4 083 801
Sum overføringer og disponeringer		6 561 890	-4 083 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 081 963	9 081 963
Sum varige driftsmidler		9 081 963	9 081 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	9 081 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 956	19 021
Andre fordringer		21 921	21 471
Sum fordringer		41 877	40 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 217	472 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 217	472 898
Sum omløpsmidler		208 094	513 390
SUM EIENDELER		9 290 057	9 595 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 351 158	11 913 048
Sum opptjent egenkapital		-5 351 158	-11 913 048
Sum egenkapital		-5 349 458	-11 911 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 542 770	20 301 867
Øvrig langsiktig gjeld		1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld		14 586 070	21 345 167
Sum langsiktig gjeld		14 586 070	21 345 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 284	100 563
Leverandørgjeld		23 626	32 045
Annen kortsiktig gjeld		25 535	28 926
Sum kortsiktig gjeld		53 445	161 534
Sum gjeld		14 639 515	21 506 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 290 057	9 595 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430774

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 481 241
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 777 906	1 923 210
Sum inntekter		8 777 906	1 923 210
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	114 100
Annen driftskostnad		1 298 323	5 003 359
Sum kostnader		1 349 668	5 117 459
Driftsresultat		7 428 237	-3 194 249
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 717	18 543
Sum finansinntekter		20 717	18 543
Annen finanskostnad		887 064	908 095
Sum finanskostnader		887 064	908 095
Netto finans		-866 347	-889 552
Resultat før skattekostnad		6 561 890	-4 083 801
Årsresultat		6 561 890	-4 083 801
Totalresultat		6 561 890	-4 083 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 561 890	-4 083 801
Sum overføringer og disponeringer		6 561 890	-4 083 801



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 081 963	9 081 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 081 963	9 081 963
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 956	19 021
Andre fordringer		21 921	21 471
Sum fordringer		41 877	40 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 217	472 898
Sum omløpsmidler		208 094	513 390
SUM EIENDELER		9 290 057	9 595 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 351 158	11 913 048
Sum opptjent egenkapital	-5 351 158	-11 913 048
Sum egenkapital	-5 349 458	-11 911 348
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 542 770	20 301 867
Øvrig langsiktig gjeld	1 043 300	1 043 300
Sum annen langsiktig gjeld	14 586 070	21 345 167
Sum langsiktig gjeld	14 586 070	21 345 167
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 284	100 563
Leverandørgjeld	23 626	32 045
Annen kortsiktig gjeld	25 535	28 926
Sum kortsiktig gjeld	53 445	161 534
Sum gjeld	14 639 515	21 506 701
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 290 057	9 595 353



Organisasjonsnr: 963 481 241
BORETTSLAGET MILJØGATEN I

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 2025

Innkalling

S.nr. 5205
BORETTSLAGET MILJØGATEN I



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MILJØGATEN I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 15:00 og lukker 10. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5205>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Veilag
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET MILJØGATEN I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Magne Eriksen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Peder Asplin og Yvonne Fossmo er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes . Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5205 Miljøgaten I Borettslag NY.pdf
2. 5205 Miljøgaten I BrI Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Veilag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget blir med i Veilaget Østfoldgata.

For å bedre forholdene for ulike kjøretøy og stopp/parkering i Østfoldgata, opprettes det et veilag for alle borettslag i Østfoldgata - og Borettslaget Miljøgaten I blir en del av veilaget.

Styrets innstilling

Borettslaget blir en del av veilaget, og forvaltes gjennom styret i borettslaget. Styret skal sørge for at 1 til 2 personer i styret representerer borettslaget til enhver tid.

Styret anbefaler alle å stemme for forslaget, slik at vi kan være med i prosessen hvis de andre borettslagene i veilaget bestemmer seg for å forandre på strukturen i Østfoldgata - f eks at de ønsker å fjerne en del parkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Borettslaget blir en del av veilaget, og styret representerer borettslaget i veilaget.

Vedlegg

3. A - INNLEDNING veilag.pdf
4. B - VEDTEKTER Østfoldgata.pdf
5. B - 2.0 VEDTEKTER Østfoldgata.pdf
6. C - SØKNAD veilag.pdf
7. Østfoldgata fellesmøte.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Frida Ropphaugen

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

- Julie Solberg
- Simon Henriksen



Styrets årsrapport

Styret har i 2024 arbeidet aktivt med en rekke saker for å ivareta borettslagets interesser og sikre et godt bomiljø for alle andelseiere. Det har blitt avholdt 5 styremøter, og styret har i tillegg hatt kommunikasjon på e-post, digitale flater og telefon.

Styret har i 2024 behandlet forespørsel om salg av ubrukt fellesareal til andelseier i første etasje. Salget ble vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling.

En brannplan er utarbeidet for bygget. Brannplanen gir informasjon en rekke deler av brannforebygging, og styret ber eiere og beboere om å gå gjennom planen.

I perioder av 2024 ble det erfart utfordringer knyttet til renholdstjenestene. Bemanningsproblemer hos vaskefirmaet resulterte i manglende trappevask. Styret kontaktet firmaet for å påpeke manglene og kreve forbedringer i henhold til avtalen. Etter dialog ble det sikret en stabilisering av renholdstjenesten og tilbakebetaling for perioden det ikke ble vasket.

Det ble i løpet av året registrert perioder med mangelfull eller uregelmessig tømning av både restavfall og papir. Styret tok kontakt med de ansvarlige for avfallshåndteringen for å adressere problemet. Etter konstruktiv dialog skal det nå være tømning regelmessig til korrekt tid for henting av avfall og papir.

Styret har igjennom 2024 håndtert en krevende sak knyttet til en andelseier, hvor andelseieren krever tilbakebetaling av sum fra tidligere utbygging av loft – hvor andelseier trakk seg fra prosjektet. Styret har vurdert andelseiers argumenter og juridiske aspektene ved saken, og har konkludert med at kravet oppleves som urimelig. Arbeidet med denne saken vil fortsette i 2025.

Våre naboborettslag har begynt en prosess for å opprette et veilag for Østfoldgata. Hovedgrunnen for opprettelsen er bedre framkommelighet og bedre utnyttelse av gata. Styret mener det er i borettslagets interesse å engasjere seg i denne prosessen.

Styret gjennomførte i 2024 flere runder med rydding av portalområdet for hensatt avfall. Det er ikke tillatt å hensette avfall i portalen, da portalen er en del av rømningsvei ved brann.

Etter at det ble konstatert jordfeil med belysningen i bakgården, utbedret elektriker feilen. Det ble samtidig utbedret punkter fra siste kontrollen av det elektriske anlegget.

Det ble konstatert verdier for radon i bygget, og styret jobbet derfor for å løse problematikken rundt radon i grunnen. Etter kartlegging og vurdering av tiltak, er det nå installert undertrykksventilering i begge kjellerne. Dette tiltaket var anbefalt som det tiltaket som best reduserer radonnivået.

I 2024 ble det avholdt to fine dugnader, en på våren og en på høsten. Styret takker alle beboere som deltok og bidro til å forskjønne fellesområdene og utføre nødvendig vedlikehold på en kostnadseffektiv måte.

Etter at styret i Schweigaards gate 88 låste søppelskuret, har styret hatt dialog med 88 for å avklare situasjonen. Dette arbeidet fortsetter inn i 2025.

Styret består av 3 representanter, hvorav 2 er menn. 1 av representantene er på valg.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Borettslaget Miljøgaten I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Miljøgaten I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Erstatter tidligere utstedt revisjonsberetning

Denne revisjonsberetningen erstatter revisjonsberetningen avgitt 11.04.2025, da det er avlagt nytt regnskap.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZ7H0-NM1E-Q0ZSD-DXUUP-DC0AZ-87X2N



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 07:27:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZ7H0-NM1IE-Q0ZSD-DXUUP-DC0AZ-87X2N

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller annen valideringsverktøy for digitale signaturer.



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	351 856	-2 224 252
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 561 890	-4 083 801
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	-6 275 883	0
Tillegg salgssum anl. midler	6 275 883	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	41 682 086
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -6 058 362	-35 022 177
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -700 735	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-197 207	2 576 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	154 649	351 856
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	208 094	513 390
Kortsiktig gjeld	-53 445	-161 534
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	154 649	351 856



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		239 958	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 559 797	1 036 306	303 000	1 916 000
Andre inntekter	3	6 277 416	886 905	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 077 171	1 923 210	303 000	1 916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-14 100	-4 230	-4 000
Styrehonorar	5	-45 000	-100 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-9 107	-8 623	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 124	-85 707	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-37 687	-201 738	0	0
Drift og vedlikehold	8	-546 318	-4 109 724	-65 000	-81 000
Forsikringer		-160 978	-166 938	-150 800	-194 000
Kommunale avgifter	9	-207 274	-175 632	-207 000	-236 600
Energi/fyring		-92 012	-106 556	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 464	-78 872	-80 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-69 359	-69 570	-45 200	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 349 668	-5 117 459	-762 230	-869 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN.AVT:		6 727 502	-3 194 249	-459 230	1 046 400
Innbetalt andel fellesgjeld		700 735	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 428 237	-3 194 249	-459 230	1 046 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 717	18 543	0	0
Finanskostnader	12	-887 064	-908 095	-1 069 000	-819 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-866 347	-889 552	-1 069 000	-819 000
ÅRSRESULTAT		6 561 890	-4 083 801	-1 528 230	227 400
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 083 801		
Til annen egenkapital		6 561 890	0		



BORETTSLAGET MILJØGATEN I ORG.NR. 963 481 241, KUNDENR. 5205

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 706 963	7 706 963
Tomt		1 375 000	1 375 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 081 963	9 081 963
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 956	19 021
Forskuddsbetalte kostnader		21 921	21 366
Andre kortsiktige fordringer		0	105
Driftskonto OBOS-banken		166 189	472 871
Sparekonto OBOS-banken		28	27
SUM OMLØPSMIDLER		208 094	513 390
SUM EIENDELER		9 290 057	9 595 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Annen egenkapital	14	-5 351 158	-11 913 048
SUM EGENKAPITAL		-5 349 458	-11 911 348
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 542 770	20 301 867
Borettsinnskudd	16	1 043 300	1 043 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 586 070	21 345 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 548	28 926
Leverandørgjeld		23 626	32 045
Påløpte renter		4 284	100 563
Annen kortsiktig gjeld	17	3 987	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 445	161 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 290 057	9 595 353
Pantstillelse	18	21 453 300	21 653 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2025

Styret i Borettslaget Miljøgaten I

Magne Amund Eriksen/s/

Andreas Stryni/s/

Gro Ladegård/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.

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. 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 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 inntektsføres 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	922 507
Lånekostnad - før IN	336 662
Kapitalkostnader IN	243 945
Felleskostnader3	173 768
TV/Internett	81 620
Nedbetaling	45 240
Reg.kapitalkostnader IN	-3 987
Overført til kapitalkostnader	-239 958
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 559 797

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av leilighet (utbygd loft)*	6 275 883
Viderefakturert miljøgebyr	1 000
Sluttoppgjør salg leilighet	533
SUM ANDRE INNTEKTER	6 277 416

OMGJØRING AV RÅLOFT TIL LEILIGHET

* Kr 6 275 883 er relatert til salget av utbygd leilighet på råloftet. Loftet ble utbygd i borettslages regi.

Arbeidet med ombyggingen startet juni 2022 og kostnader til entreprenøren var på kr 6 253 231, og er kostnadsført i 2022/2023 under posten større vedlikehold. Leiligheten er solgt for kr 6 540 000 - differansen er kostnader til megler, tinglysning mm

Samlet har dette salget gitt borettslaget en gevinst på kr 22 652.

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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 2023/2024, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 107.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 687
SUM KONSULENTHONORAR	-37 687

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

France Bygg AS, fasadeutbedring	-293 615
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-293 615
Drift/vedlikehold bygninger	-84 654
Drift/vedlikehold elektro	-142 443
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 543
Kostnader dugnader	-21 063
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-546 318

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 932
Vann- og avløpsavgift	-134 481
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-66 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 274

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-18 887
Renhold ved firmaer	-41 600
Andre fremmede tjenester	-410
Trykksaker	-14
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-1 305
Porto	-150
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 252
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 075
Tap på fordringer,	-66
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 359

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 364
Renter bank	2 832
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	521
SUM FINANSINNTEKTER	20 717

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-885 475
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-589
SUM FINANSKOSTNADER	-887 064

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	7 124 100
Nye balkonger, tilgang 2020	582 863
SUM BYGNINGER	7 706 963

Tomten er kjøpt. Gnr.233/bnr.411

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-6 049 311
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	700 735
Reduksjon EK fra IN	-2 582
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-5 351 158

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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 enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-625 000
Nedbetalt tidligere	67 526
Nedbetalt i år	15 010
	-542 464

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-19 744 393
Nedbetalt i år før IN	5 995 271
Saldo ved inngåelse av IN-avtale	-13 749 122
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	48 081
Nedbetalt i år, IN	700 735
	-13 000 306

Lånet er ett annuitetslån.



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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 542 770
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 028 400
Økt i 2008	-14 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 043 300
----------------------------	-------------------

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning IN pr 31.12	-3 987
-----------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 987
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 043 300
Pantelån	13 542 770
Bregnede IN-forpliktelser	698 153
TOTALT	15 284 223

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 706 963
Tomt	1 375 000
TOTALT	9 081 963

Hva er et veilag?

Dette er et kort sammendrag fra Veglova kapittel 7, pluss informasjonstekster fra Moss kommune, Asker kommune, Bergen kommune og Huseierne.

Spørsmålene melder seg når veiene er private. Og veglova fra 1963, paragraf 1 slår fast at **alle veier som ikke er offentlige er å regne som private**.

Offentlige veier er veier som er åpne for allmen ferdsel og som vedlikeholdes av stat, fylkeskommune eller kommune.

Vurderingen av "åpen for allmenn ferdsel" i veglovens betydning er litt streng. I en høyesterettsdom fra 2004, slo man fast at når veien for eksempel kun benyttes som atkomst til boliger, vil den trolig ikke regnes som åpen for allmenn ferdsel. **Østfoldgata er derfor registrert som en privat vei.**

I veglova er det kapittel 7 som har regler om private veier.

§ 54 slår fast **at alle brukere av en privat vei utgjør et veilag**.

Dannelsen av Veilaget Østfoldgata utgjør altså ingen endring av plikter eller rettigheter brukerne allerede har, det er bare en organisering av hvordan brukerne skal samarbeide om veien.

Hvordan fattes beslutninger for private veier?

Veglovas paragraf 55 har bestemmelser om organisasjonsform og styringsorganer til veifellesskapet.

Veilaget er en slags generalforsamling, som vil være lagets øverste myndighet. Dette skal møtes i utgangspunktet én gang i året.

Det er veilaget som forvalter den daglige driften, tildeler nye bruksretter og gir nærmere regler for bruksretten til de eksisterende brukerne.

Dersom det er litt størrelse på veilaget, kan det være hensiktsmessig å velge et styre.

NB: Medlemskapet i veilaget er bundet, det vil si at man ikke kan melde seg ut uten også å måtte slutte å bruke veien.

Beslutninger fattes som hovedregel etter flertallsvedtak i veilaget, der hvert medlem i veilaget har en stemme. For de litt større veilag, er imidlertid en praktisk variant at man delegerer en del av beslutningsmyndigheten til et styre.

Veilaget fastsetter i så fall styrets fullmakter i lagets vedtekter.



FORSLAG TIL

VEDTEKTER

Veilaget Østfoldgata

Vedtatt på konstituerende møte, Oslo dato: _____

§ 1 VEILAGET

Veglages navn er: Veilaget Østfoldgata

Dette omfatter: Veibanen i Østfoldgata fra Schweigaards gate til og med snuplass i nord.

Tilstøtende borettslag/sameier:

Sameiet Østfoldgata2

Justiskroken borettslag

Klosterenga borettslag

Borettslaget Miljøgaten 1

Borettslaget Miljøgaten 2

§ 2 FORMÅL

Veilaget Østfoldgata skal sikre god adkomst for brann- og beredskapsbiler og renovasjonsbiler, og sikre god adkomst og trygg ferdsel for all trafikk.

Dette skal sikres ved å forby parkering langs Schweigaards gata 86 og på snuplassen.

Langs Schweigaards gate 84 skal det være fri parkering for beboere i veilaget med gyldig p-tillatelse, i tillegg til korttidsparkering for varelevering og lignende. Området kan om nødvendig benyttes som snødeponi om vinteren, eller som servicesone for håndverkere. Skilting og håndheving av reglene utføres av privat parkeringsselskap.

§ 3 GRUNN OG RETTIGHETER TIL VEIEN - ANSVAR

Grunneier er Oslo kommune.

Veilaget disponerer veigrunnen så lenge grunnen har veifunksjon og formålet er sammenfallende med § 2.

§ 4 MEDLEMSKAP

Alle som eier eller leier en leilighet ved stiftelsen av veilaget og bruker hele eller deler av og er avhengig av veien som adkomst til sin eiendom, er medlem av veilaget, ref. § 55 i Veiloven. Medlemskapet er bundet. Ingen som eier eller leier kan fri seg fra medlemskap eller medlemsplikter uten at alternativ adkomst påvises, og faktisk nyttes.

§ 5 ADMINISTRASJON

Administrasjon av veilaget legges til styret i Justiskroken borettslag.

Veilagets regnskap blir en del av Justiskrokens budsjett og regnskap, og vil bli revidert av godkjent revisor på ordinær måte.

§ 6 KOSTNADSDELING

Veidriften finansieres gjennom betaling fra medlemmene gjennom de ulike borettslagene/andelslag.



Kostnadene fordeles etter en nyttevurdering.

Beboerne i Østfoldgata 2, Klosterenga borettslag og Justiskroken borettslag bruker veibanen som adkomstvei til egen parkering, og ordinære kostnader for snørydding og vårrengjøring fordeles derfor på disse lagene med henholdsvis 10, 35 og 55 % av kostnadene.

§ 7 STYRET

Veistyret leder den daglige driften og utfører de oppgaver som er gitt i vedtektene og av årsmøtet. Veistyret besvarer henvendelser fra enkeltpersoner, og forholder seg til kommunen og annen offentlig myndighet i saker som gjelder veien.

Veistyret består av 3 medlemmer.

Veistyret er vedtaksfør når minst 2 medlemmer er til stede.

Veistyrets leder velges av årsmøtet for 1 år.

Styrerepresentanter velges av årsmøtet for 2 år.

§ 8 VEISTYRETS OPPGAVER

Veistyret skal:

- lage rammer for driften av veiene, herunder sørge for forsvarlig vedlikehold sommer og vinter, gjøre avtaler om sommer- og vintervedlikeholdet, sette i verk nødvendig arbeid for å utbedre skader eller hindre at skader utvikler seg.
- treffe beslutninger om bruken av veien og treffe nødvendige tiltak for å hindre trafikkulykker og skade på veien.
- treffe tiltak for ønsket trafikkoppførsel og ferdselsoppførsel, og i rimelig grad sørge for varslere, merking og skilting.
- arbeide ut ifra en målsetting om at veien og parkeringsområdene skal fylle sin funksjon som adkomståre for medlemmene.
- innkalle til årsmøte.

§ 9 ÅRSMØTE

Årsmøte holdes hvert år innen 1. juni.

Hver husstand har én-1 stemme.

Styrene i borettslagene og sameiet kan – etter gyldige vedtak i det enkelte borettslag og sameie – representere husstandene på årsmøtet. Alle medlemmer av veilaget har likevel møterett og talerett på årsmøtet.

Årsmøtet skal:

- Behandle innkomne forslag.
- Treffe prinsipielle beslutninger som vedrører driften av veiene.
- Velge medlemsrepresentanter til veistyret.

Innkalling til møtet foretas av veilagets styre gjennom de respektive styrene, med minst to ukers varsel. Ethvert medlem kan fremlegge saker til behandling på årsmøtet. Slike saker legges frem gjennom veistyret. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innkommet til veistyret innen den tid veistyret har fastsatt og gjort kjent.



Ekstraordinært årsmøte holdes etter innkalling av styrelederen eller veistyret, og skal avholdes dersom veistyret krever det eller dersom minimum 10% av medlemmene krever det.

§ 10 BRUK AV VEIEN

Enhver bruker er forpliktet til å følge de vilkår som er gitt for bruken av veien, og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere og trafikanter, samt følge instruks og pålegg som til enhver tid måtte bli gitt av veistyrets leder eller de som er tilsatt for å drive veien.

§11 GJELD

Medlemmene hefter ikke personlig for gjeld og stiller ikke garanti utover den sikkerhet som veglagets inntekter kan gi.

§ 12 TVISTER

Avgjørelser som veistyret treffer overfor det enkelte medlem kan klages inn for årsmøtet.

§ 13 VEDTEKTER OG VEDTEKSENDRINGER

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall i årsmøtet.



FORSLAG TIL

VEDTEKTER

Veilaget Østfoldgata

Vedtatt på konstituerende møte, Oslo dato: _____

§ 1 VEILAGET

Veglages navn er: Veilaget Østfoldgata

Dette omfatter: Veibanen i Østfoldgata fra Schweigaards gate til og med snuplass i nord.

Tilstøtende borettslag/sameier:

Sameiet Østfoldgata2

Justiskroken borettslag

Klosterenga borettslag

Borettslaget Miljøgaten 1

Borettslaget Miljøgaten 2

§ 2 FORMÅL

Veilaget Østfoldgata skal sikre god adkomst for brann- og beredskapsbiler og renovasjonsbiler, og sikre god adkomst og trygg ferdsel for all trafikk.

Dette skal sikres ved å forby parkering langs Schweigaards gata 86 og på snuplassen.

Langs Schweigaards gate 84 skal det være fri parkering for beboere i veilaget med gyldig p-tillatelse. Området kan om nødvendig benyttes som snødeponi om vinteren.

Skilting og håndheving av reglene utføres av privat parkeringsselskap.

§ 3 GRUNN OG RETTIGHETER TIL VEIEN - ANSVAR

Grunneier er Oslo kommune.

Veilaget disponerer veigrunnen så lenge grunnen har veifunksjon og formålet er sammenfallende med § 2.

§ 4 MEDLEMSKAP

Alle som eier eller leier en leilighet ved stiftelsen av veilaget og bruker hele eller deler av og er avhengig av veien som adkomst til sin eiendom, er medlem av veilaget, ref. § 55 i Veiloven. Medlemskapet er bundet. Ingen som eier eller leier kan fri seg fra medlemskap eller medlemsplikter uten at alternativ adkomst påvises, og faktisk nyttes.

§ 5 ADMINISTRASJON

Administrasjon av veilaget legges til styret i Justiskroken borettslag.

Veilagets regnskap blir en del av Justiskrokens budsjett og regnskap, og vil bli revidert av godkjent revisor på ordinær måte.

§ 6 KOSTNADSDELING

Veidriften finansieres gjennom betaling fra medlemmene gjennom de ulike borettslagene/andelslag.

Kostnadene fordeles etter en nyttevurdering.



Beboerne i Justiskroken borettslag, Klosterenga borettslag og Østfoldgata 2 har nytteverdi på 100 %.

Beboerne i Miljøgaten 1 og Miljøgaten 2 har nytteverdi på 30 %.

(NYTTEVERDI DRØFTES PÅ MØTET)

Kostnader for snørydding og vårrengjøring fordeles derfor på disse lagene med henholdsvis 52, 35, 8, 5 og 5 % av kostnadene.

§ 7 STYRET

Veistyret leder den daglige driften og utfører de oppgaver som er gitt i vedtektene og av årsmøtet. Veistyret besvarer henvendelser fra enkeltpersoner, og forholder seg til kommunen og annen offentlig myndighet i saker som gjelder veien.

Veistyret består av 3 medlemmer.

Veistyret er vedtaksfør når minst 2 medlemmer er til stede.

Veistyrets leder velges av årsmøtet for 1 år.

Styrerepresentanter velges av årsmøtet for 2 år.

§ 8 VEISTYRETS OPPGAVER

Veistyret skal:

- lage rammer for driften av veiene, herunder sørge for forsvarlig vedlikehold sommer og vinter, gjøre avtaler om sommer- og vintervedlikeholdet, sette i verk nødvendig arbeid for å utbedre skader eller hindre at skader utvikler seg.
- treffe beslutninger om bruken av veien og treffe nødvendige tiltak for å hindre trafikkulykker og skade på veien.
- treffe tiltak for ønsket trafikkoppførsel og ferdselsoppførsel, og i rimelig grad sørge for varsler, merking og skilting.
- arbeide ut ifra en målsetting om at veien og parkeringsområdene skal fylle sin funksjon som adkomståre for medlemmene.
- innkalle til årsmøte.

§ 9 ÅRSMØTE

Årsmøte holdes hvert år innen 1. juni.

Hver husstand har én-1 stemme.

Styrene i borettslagene og sameiet kan – etter gyldige vedtak i det enkelte borettslag og sameie – representere husstandene på årsmøtet. Alle medlemmer av veilaget har likevel møterett og talerett på årsmøtet.

Årsmøtet skal:

- Behandle innkomne forslag.
- Treffe prinsipielle beslutninger som vedrører driften av veiene.
- Velge medlemsrepresentanter til veistyret.

Innkalling til møtet foretas av veilagets styre gjennom de respektive styrene, med minst to ukers varsel. Ethvert medlem kan fremlegge saker til behandling på årsmøtet. Slike saker legges frem gjennom veistyret. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være innkommet til veistyret innen den tid veistyret har fastsatt og gjort kjent.



Ekstraordinært årsmøte holdes etter innkalling av styrelederen eller veistyret, og skal avholdes dersom veistyret krever det eller dersom minimum 10% av medlemmene krever det.

§ 10 BRUK AV VEIEN

Enhver bruker er forpliktet til å følge de vilkår som er gitt for bruken av veien, og vise tilbørlig hensyn til øvrige brukere og trafikanter, samt følge instruks og pålegg som til enhver tid måtte bli gitt av veistyrets leder eller de som er tilsatt for å drive veien.

§11 GJELD

Medlemmene hefter ikke personlig for gjeld og stiller ikke garanti utover den sikkerhet som veglagets inntekter kan gi.

§ 12 TVISTER

Avgjørelser som veistyret treffer overfor det enkelte medlem kan klages inn for årsmøtet.

§ 13 VEDTEKTER OG VEDTEKSENDRINGER

Endring av vedtektene krever to tredjedels flertall i årsmøtet.



Asle Reium
Nonnegata 15
90 82 83 72
Asle.reium@gmail.com

Bymiljøetaten
Oslo kommune

14. januar 2025

Spørsmål om opprettelse av veilag på kommunal grunn.

Etter at Bymiljøetaten av slo å klassifisere Østfoldgata som offentlig vei (ref 23/1442-17) vurderer vi nå å opprette veilag for veien.

I den forbindelse vil vi gjerne vite hva slags retningslinjer kommunen har for veilag på kommunal grunn.

Vi ønsker i hovedsak å forby parkering på høyre/øst side av veien og på snuplassen innerst i veien (markert med rødt). Dette vil sikre trygge trafikkforhold, og det blir god tilgjengelighet for renovasjon og beredskapstrafikk.

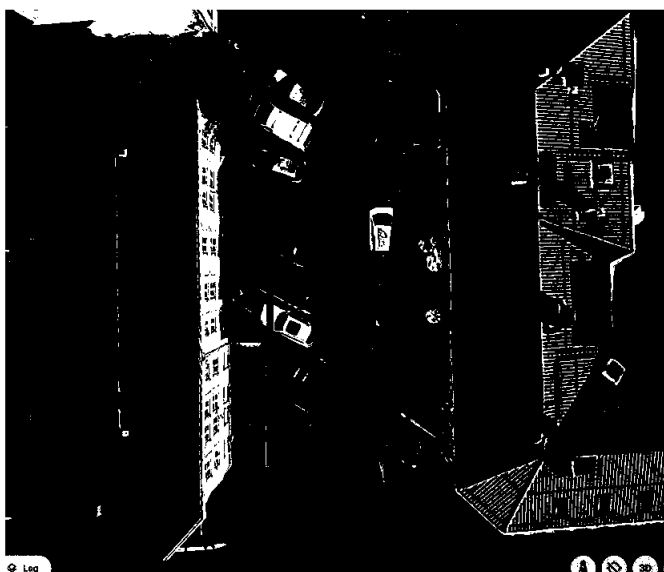
På venstre side av veien (markert med grønt) er det flere alternative muligheter:

- Det kan bli stående uten restriksjoner som det er nå
- Det kan etableres gjesteparkering med parkeringskort
- Det kan korttidsparkering for varelevering og servicebiler
- Vinterstid kan deler av området være snødeponi.

Vi tenker oss et samarbeid med P-Service for skilting og håndhevelse av parkeringsforbud, og forøvrig følge retningslinjer for organisering av veilag slik det er beskrevet i Vegloven.

Vårt spørsmål er derfor om denne skissen til løsning er i tråd med kommunens retningslinjer for veilag.

Vennlig hilsen
Asle Reium





Innledning

Østfoldgata har svært dårlig framkommelighet på grunn av bilparkering. Etter å ha sjekket eieropplysning på bilene (tre ganger mot Schw 86 og én gang mot Schw 84 fant vi at ingen av bilene hadde hjemmeadresse i tiliggende gårder).

Parkeringskaoset medfører blant annet:

- Adkomsten tilfredsstillende ikke brannvesenets krav til fri veibredde.
- Når biler møtes i gata må man ofte rygge ut i Schweigaards gate der det kryr av syklist, busser og biler.
- Adkomst for renovasjonsbiler er vanskelig.
- Generell vanskelig adkomst vinterstid.

Justiskroken brl har derfor gjort noe arbeid for å finne ut hvordan problemet kan løses, og i første omgang tenkte vi på å få parkeringsforbud på høyre side mot Schw 86.

Status

Gata ligger på kommunens grunn, men kommunen har definert den som en privat vei. Det gjør at de ikke har skiltmyndighet (eller driftsansvar) i gata. Derfor er det i dag fritt fram for parkering, og ingen tar ansvaret for trafikkregulering (eller snørydding).
Så langt virker det som kommunen har den rådende definisjonsmakten i slike spørsmål, og da sier Vegloven at det er brukerne av veien, altså beboerne, som har ansvar for drift og vedlikehold av veien.

Løsninger

Som vi ser det er det to løsninger på problemet.

Plan A: Vi kan fortsette å jobbe mot kommunen for å få dem til å ta ansvaret for gata. Da må vi enten finne feil i prosessen som definerte gata som privat vei, eller vi kan få kommunen til å gjøre om tidligere vedtak slik at den kan endre status til en kommunal vei.

Dette vil være den enkleste løsningen for oss, men samtidig kanskje vanskelig å få til.

Plan B: Vi kan gjøre som vi har blitt anbefalt fra ulike etater, fra parkeringsselskap, og fra brannvesenet, og det er å danne et veilag. Dette står beskrevet i Vegloven, og det kan ha svært enkle eller svært omfattende formålsparagraf. Veilaget må omfatte borettslagene Miljøgata 1, Miljøgata 2, Justiskroken brl, Klosterenga brl og sameiet Østfoldgata 2. Dette vil kreve noe mer administrative oppgaver, men vi vil til gjengjeld få myndighet til å regulere gata etter våre ønsker.

AR, 08.02.2024



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 5205 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MILJØGATEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Magne Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Peder Asplin og Yvonne Fossmo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes . Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Veilag

Borettslaget blir en del av veilaget, og styret representerer borettslaget i veilaget.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 30.000,-

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Frida Ropphaugen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Julie Solberg

Simon Henriksen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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