



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 02.04.2025

### 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, 07.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950376457

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 356 125	12 306 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 356 125</b>	<b>12 306 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	319 480	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	99 298	99 298
Annen driftskostnad	3	8 896 763	7 219 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 315 541</b>	<b>7 593 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 040 584</b>	<b>4 713 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		161 189	67 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>161 189</b>	<b>67 991</b>
Annen finanskostnad		2 819 466	2 369 213
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 819 466</b>	<b>2 369 213</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 658 277</b>	<b>-2 301 222</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 307	2 412 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 401 559	22 401 559
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		408 953	508 251
Sum varige driftsmidler		22 810 512	22 909 810
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		119 671	78 332
Sum finansielle anleggsmidler		119 671	78 332
Sum anleggsmidler		22 930 183	22 988 142
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		605 194	593 275
Sum fordringer		605 194	593 275
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 198 266	6 016 948
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 198 266	6 016 948
Sum omløpsmidler		5 803 460	6 610 223
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 733 643</b>	<b>29 598 365</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Overkurs		-22 610 047	-22 992 353
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-22 592 047</b>	<b>-22 974 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 592 047</b>	<b>-22 974 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 037 028	50 848 475
Øvrig langsiktig gjeld		554 034	515 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>50 591 062</b>	<b>51 364 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>50 591 062</b>	<b>51 364 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 285	304 922
Leverandørgjeld		719 343	903 645
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>734 628</b>	<b>1 208 567</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>51 325 690</b>	<b>52 572 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 733 643</b>	<b>29 598 365</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376520

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 376 457  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MYRAHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 02.04.2025

#### 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, 06.05.2025



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 356 125	12 306 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 356 125</b>	<b>12 306 656</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	319 480	273 840
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	99 298	99 298
Annen driftskostnad	3	8 896 763	7 219 913
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 315 541</b>	<b>7 593 051</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 040 584</b>	<b>4 713 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		161 189	67 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>161 189</b>	<b>67 991</b>
Annen finanskostnad		2 819 466	2 369 213
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 819 466</b>	<b>2 369 213</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 658 277</b>	<b>-2 301 222</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 307	2 412 383
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## 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	22 401 559	22 401 559
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	408 953	508 251
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	22 810 512	22 909 810
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	119 671	78 332
-----------------------------------	---------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	119 671	78 332
-------------------------------	---------	--------

Sum anleggsmidler	22 930 183	22 988 142
-------------------	------------	------------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	605 194	593 275
------------------	---------	---------

Sum fordringer	605 194	593 275
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	5 198 266	6 016 948
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5 198 266	6 016 948
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	5 803 460	6 610 223
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	28 733 643	29 598 365
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Overkurs	-22 610 047	-22 992 353
Annen innskutt egenkapital	18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>-22 592 047</b>	<b>-22 974 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-22 592 047</b>	<b>-22 974 353</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	50 037 028	50 848 475
Øvrig langsiktig gjeld	554 034	515 677
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>50 591 062</b>	<b>51 364 152</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>50 591 062</b>	<b>51 364 152</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 285	304 922
Leverandørgjeld	719 343	903 645
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>734 628</b>	<b>1 208 567</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>51 325 690</b>	<b>52 572 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 733 643</b>	<b>29 598 365</b>



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 9  
MYRAHAGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering
8. Endring av husordensregler
9. Endring av husordensregler
10. Informasjonssak: Ventilasjon
11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MYRAHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Marie Rygh er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møte.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. 0009 Myrahagen Borettslag.pdf
- 2. 0009 Årsregnskap 2024 - siste.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 280 000



Sak 7

## Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Gjennom to generalforsamlinger i 2023 (én ordinær og én ekstraordinær) ble det besluttet at de fire parkeringsplassene på borettslagets område skulle leies ut til beboere i borettslaget. Plassene ble tidligere benyttet til parkering for styrets medlemmer. Siden medio 2024 er de fire plassene leid ut på månedsbasis. Dette har skjedd etter utlysning på Vibbo og tilfeldig trekning blant interesserte beboere. Vilkårene er én måneds gjensidig oppsigelse, og leiepris per måned på er satt til 1750 kr.

Et av vedtakene som generalforsamlingen fattet i 2023, var at styret skulle se nærmere på mulighetene for korttidsleie av parkering. Bakgrunnen for dette var en spørreundersøkelse blant beboerne, som viste at det var et behov for korttidsparkering – spesielt i forbindelse med håndverkerbesøk, flytting og lignende. I dagens reglement er det ikke tillatt å stanse i mer enn 20 minutter inne på området, og det skal være aktivitet ved kjøretøyet.

I etterkant av generalforsamlingens vedtak har styret oppdaget at det fantes en ordning med å gi tillatelser til å parkere inne på borettslaget over kortere perioder, men at denne ikke var gjort allment kjent i borettslaget. Siden det nye styret tiltrådte i fjor, har behovet for korttidsparkering for håndverkere eller i forbindelse med flytting vært løst gjennom å dele ut slike tillatelser gratis. Informasjon om ordningen ligger nå tilgjengelig på Vibbo, og tilbudet benyttes hyppig av beboerne.

Ifølge Østlandske parkering, som håndhever parkeringsreglementet for borettslaget, er det krevende å sette opp en enkel betalingsløsning for at de fire permanente parkeringsplassene kan benyttes til korttidsleie. Styret foreslår derfor at dagens ordning for parkering videreføres.

Styret har hittil utvist skjønn når det gjelder utdeling av tillatelser for korttidsparkering, men ønsker nå å forankre reglene for korttidsparkering i generalforsamlingen. Reglene har som utgangspunkt at det er ønskelig å ha et mest mulig bilfritt felles uteområde, samtidig som at borettslaget har en pragmatisk tilnærming for å løse beboernes behov.

Når det gjelder langtidsleie, så har styret praktisert en utlysning med tilfeldig trekning når det har vært ledige plasser. Nå ønsker vi å forankre en løsning med venteliste. Vi ønsker også å gå bort fra å prioritere beboere med delebil, da styret i praksis ikke kan kontrollere at biler faktisk stilles til disposisjon for bildeling.

### Styrets innstilling

De fire faste plassene skal fortsatt benyttes til langtidsleie, mens behov for korttidsparkering omsøkes ved behov. Vi foreslår følgende regler for korttidsparkering:

- Styret kan gi tillatelse til gratis korttidsparkering inne på borettslagets område i forbindelse med håndverkerbesøk og flytting. Styret kan utvide skjønn for å vurdere søknader ifm. andre særskilte behov.
- Tillatelse gis til maksimalt tre dager sammengende per gang/søknad, men styret kan utvise skjønn ved ekstraordinære behov.
- Beboere må søke om tillatelse minimum tre virkedager i forveien. Dette gjøres per epost til styret. I søknaden må registreringsnummer, navn og telefonnummer oppgis.
- Kjøretøyene som får tillatelse må parkeres slik at de ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang for utrykningskjøretøyer.

Når det gjelder langtidsleie, så foreslår styret å videreføre dagens ordning med følgende regler:



- Utleie skjer på månedsbasis, med én måneds gjensidig oppsigelsestid (fra dato). Oppsigelse skjer per epost til styret.
- Beboere kan melde interesse for å leie til styret på e-post. De vil da settes på venteliste, og kontaktes når det blir ledig plass.
- Prisen for 2025 fastsettes til kr 1750 (lik 2024). Styret kan prisjustere ved hvert årsskifte. Leien betales via beboers månedlige faktura fra OBOS ifm. betaling av fellesutgifter.

Beboere som har meldt interesse ved tidligere utlysninger settes opp på ventelisten i en randomisert rekkefølge.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å videreføre langtidsutleie av borettslagets bilparkeringsplasser, samt tildeling av gratis tillatelser til korttidsparkering ved håndverkerbesøk, flytting, og særskilte behov.

Sak 8

## Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Astri Husø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag:** Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

**Begrunnelse:** Støyende arbeid som for eksempel gulvpussing og mye boring/banking gjør det umulig å ha f.eks. hjemmekontor og møter samtidig. Da er det fint å kunne planlegge å være på kontoret de dagene dette skjer.

Samme med fest. Noen har arbeidshelger og avhengig av å få sove og hente seg også i helger. Da er det fint å kunne sove et annet sted enn hjemme om naboen har fest. Men da må man vite det litt på forhånd for å planlegge det.

Tenker derfor en 3-dagers varslingsfrist kunne vært fint. Det er lite man får gjort når et varsel kommer en time før eller samme dag som oppussing eller fest skal være.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Styret oppfatter at de fleste beboere er gode til å varsle både oppussing og fester i god tid, der dette er mulig. Vi mottar en del klager på støy, men klagen kommer fra et svært lite antall beboere. Vi anser dermed dagens regler for å være tilstrekkelige. Dagens regler sier "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."

Styret er også usikre på konsekvensene av å ha tidsfrister for situasjoner som det ofte ikke er mulig for beboer selv å planlegge for.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre husordensreglene til å spesifisere tredagers tidsfrist for å melde støyende oppussing og fester til naboer

## Sak 9

### Endring av husordensregler

#### Forslag fremmet av:

Bjørn Rekdal Solberg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag:** Endre stilletiden til søndag - torsdag stilletid til 21:30 eller 22:00 - 08:00. Fredag og lørdag kan fortsatt være 23:00 - 08:00.

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

**Begrunnelse:** Tenker at man ikke trenger å ha oppussing eller f.eks musikk eller selskap med høy lyd så sent spesielt med tanke på de som starter tidlig på jobb, har barn eller bare ønsker noen timer med ro før man legger seg.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Vanlige bestemmelser man gjerne finner i husordensregler i borettslag er bestemmelser om at det skal være ro i eiendommen mellom klokken 23 og klokken 07 og at støyende oppussingsarbeid skal varsles på forhånd. Denne typen regler anses som rimelige regler som andelseierne må overholde. I dag har vi:

- Stilletid: mandag til søndag 23:00 - 08:00

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

Myrahagen Borettslag har dermed allerede noe strengere regler enn det som er vanlig, og vi anser en ytterligere innskrenking av beboernes frihet til å være ubegrunnet.

## Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar å endre stilletidene spesifisert i husordensreglene til søndag - torsdag stilletid til 22:00 - 08:00, og oppussingstidene til 08.00 - 19.00

## Sak 10

### Informasjonssak: Ventilasjon

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det ble gjennomført en større kartlegging av ventilasjonssystemet til borettslaget i begynnelsen av 2024. Det viser seg at flere har stengt ventilasjonskanaler inn til leilighetene sine. Dette kan ødelegge innneklimaet, og er derfor ikke anbefalt. Styret kommer til å melde fra til de dette gjelder.

Det viser seg også at et fåtall beboere har koblet elektriske vifter på det felles ventilasjonssystemet. Dette er strengt forbudt, da det ødelegger ventilasjonen for naboene. Styret kommer til å kontakte de dette gjelder. De vil få seks måneder på seg til å fjerne viftene.

#### Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 11

### Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vært i kontakt brannvesenet og Firesafe for å avklare om det er obligatorisk for alle leiligheter å ha brannslange. Vi har nå fått bekreftet at dette ikke er tilfellet. Hver leilighet er pålagt å ha enten brannslange eller brannslukningsapparat. Uavhengig hva man velger, må løsningen være lett tilgjengelig i leiligheten.

#### Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Bugge Haagenrud

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Benedikte Nærnes

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Spjelkavik Kveseth
- Tone Marie Smith-Meyer



**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges i møte
- Velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Ida Solli Belkhayati

**Vedlegg**

1. Innstilling Myrahagen 2025 (002).pdf

Sak 13

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges i møtet



## Styrets årsrapport

Ved forrige generalforsamling i 2024 ble et helt nytt styre valgt. Store deler av tiden har dermed gått med til å sette oss inn i løpende vedlikehold, saker og kontrakter. Vi har hatt som mål å drive forsvarlig drift, mens vi samtidig forsøker å redusere de totale kostandene våre slik at vi ikke må heve fellesutgiftene. Dette har vi klart.

Under følger en oversikt over det vi har gjort det siste året.

### Styrets Arbeid

#### Administrasjon

Styret har gjennomført seks styremøter i denne perioden. I tillegg har vi kontinuerlig kontakt i en egen chatgruppe der vi diskuterer pågående saker.

En av de viktigste, og mest omfattende, oppgavene til styret er å besvare ut beboerhenvendelser. Myrahagen Borettslag har svært mange beboere, og antall henvendelser er deretter. Styret har fordelt mailansvaret mellom seg, og tatt to uker hver av gangen. Dette har gitt alle styremedlemmene mulighet til å få satt seg inn i løpende saker og utfordringer i borettslaget.

Styret har brukt mye tid på å organisere arbeidet i tråd med Obos sin styreportal. Vi har dermed nå en (forhåpentligvis) fullstendig oversikt over leverandører, totale kostnader benyttet på hver leverandør, og hvilke avtaler vi har med de ulike. Dette har tatt tid, men det har også gjort styrearbeidet mye lettere.

#### Kommunikasjon

Beboere kan kommunisere med styret via vibbo eller epost til styrerommet.no. Styret har hovedsakelig benyttet seg av nyhetsfunksjonen i vibbo til å kommunisere med beboerne. Vi har også gått gjennom og oppdatert de fleste temaene inne på vibbo, slik at beboerne lettere kan finne informasjonen de søker på egenhånd.

Vi ser også at oppslagsfunksjonen i vibbo benyttes av mange til å varsle naboer om ulike forhold. Dette er vi svært positive til, og sier en stor takk til alle som benytter seg av denne funksjonen.

#### Vedlikeholdsarbeid

Den aller største vedlikeholdsposten til borettslaget er bergvarmesystemet. Driftskostnadene er svært høye grunnet mange feil og problemer med systemet. Det krever mye oppfølging fra styret, og driftskostnadene er over et akseptabelt nivå. Vi er i dialog med ulike aktører for å sikre at driften blir så forsvarlig som mulig framover.

Styret har etablert en ny parkeringsløsning. Vi utredet muligheten for korttidsparkering, men dette viste seg å være både kostbart og tidkrevende. Vi besluttet derfor å leie dem ut med en måneds gjensidig oppsigelse fram til generalforsamlingen kunne stemme over ny løsning. Vi har tatt 1750 i måned per plass, og interessen har vært av en slik karakter at vi opplever at dette er en langsiktig og innbringende løsning. Total inntjening per år med dagens pris blir 84,000.

Den største forsikringsposten til borettslaget er rørbrudd. Slike skader dekkes som hovedregel av styrets forsikring, og de krever dermed styrets involvering. I følge Obos har vi imidlertid ikke mange slike saker med tanke på byggets alder, så det er jo positivt. Totalt har vi har fem saker der vi har involvert forsikringselskapet vårt IF i løpet av det siste året.

Vaskeriet i blokk 18 har et ustabil gulv. Flisene hviler i dag i løse luften, og vaskeriet har dermed vært stengt siden sommeren 2024. Det har tatt lang tid å kartlegge omfanget av skaden, samt å hente inn tilbud. Styret krysser fingrene for at vi har en positiv oppdatering her innen generalforsamlingen.



Styret søkte om og fikk innvilget penger fra Enova og Oslo kommune til å gjennomføre en **energikartlegging**. Kartleggingen ble gjennomført av Obos, og de gikk gjennom hele vår bygningsmasse for å se hvilke tiltak vi burde prioritere for å bli mer energieffektive. Tiltakene som vil være mest energieffektive for oss, i følge Obos, er:

- Etterisolering av loft
- Etterisolering av kjeller
- Utskiftning av vinduer til 3-lags vinduer
- Innstallering av solceller på tak
- Individuell måling av oppvarming og tappevann
- Oppgradering/bytte av radiatorer og varmerør

Parallelt med denne prosessen jobber vi med å utarbeide en langsiktig **vedlikeholdsplan**. Det er Obos som igjen er prosjektleder her. De foreslåtte tiltakene over vil bli vurdert opp mot vår økonomi og eventuelle kostnadsbesparelser og deretter innarbeidet i vedlikeholdsplanen. Merk at tiltak som bytte av radiatorer ikke nødvendigvis vil bli gjort i regi av styret, men at vi forhåpentligvis kan få på plass et bedre system for dette.

Styret har søkt om, og fått innvilget, **grønne midler** fra bydelen. Disse midlene skal gå til å oppgradere grøntarealene våre. Tentativ plan er å plante hekk langs gjerdet ned mot Myrens (bak 18-blokken), samt å fjerne deler av asfalten ved flaggstangen og gjøre dette om til et grønnere fellesområde. Med tanke på at styret i året som gikk glemte juletreet, vil vi unngå dette for fremtiden ved å plante et permanent juletre. Dette er bedre for miljøet og lommeboken.

#### Leverandører og tjenestetilbud

Styret har gått gjennom alle løpende avtaler. Dette gjelder blant annet avtaler om drift av bergvarmesystemet, forsikring, vaktmester- og renholdstjenester, og internett. Vi holder fortsatt på å vurdere noen av dem, men to avtaler er endret eller reforhandlet:

1. Vaktmester- og renholdstjenester. Fra og med 1. april 2025 tar Novak over for Vaktmester Andersen. Endring av leverandør fører til en besparelse på ca. 10,000 per måned.
2. Ny internettavtale. Fra og med 1. september 2025 får vi samme avtale til lavere pris. Vi sparer ca. 30,000 per år med ny avtale.

#### Spesielle uforutsette hendelser

To av borettslagets største byggprosjekter, bergvarmeprosjektet og balkongutbyggingen, har ikke vært ferdigstilte hos plan- og bygningsetaten. Årsaken til dette er ukjent, men vi har uansett prioritert å få dette ferdigstilt nå. Dette har vært en lang og krevende prosess, som fortsatt ikke er helt landet. Bergvarmeprosjektet er ferdigstilt, men balkongene venter vi fortsatt på. Vi har hyret inn en arkitekt og et eksternt byggefirma som har gjennomført kontroll osv. Søknad om ferdigstilling er sendt til PBE, og vi venter nå på endelig svar.

Inntil dette er ferdig, ønsker ikke styret å igangsette nye byggprosjekter som krever søknad til PBE.

#### Beboeraktiviteter

Det ble gjennomført en vårdugnad, med svært godt oppmøte. En høstdugnad ble planlagt, men grunnet noen uforutsette hendelser ble den aldri gjennomført. Styret tok dermed en egen sjau, for å klargjøre uteområdene for vinter.

Vi vil også benytte anledningen til å rette en stor takk til alle som bidrar med å holde blomsterbedene våre pene og rene!



En beboer har tatt initiativ til å lage smørebod i kjelleren i 16C. Denne kommer snart, og informasjon om bruk og lokasjon vil bli kommunisert til alle beboere.

#### Fremtidsplaner

Som nevnt over, utvikler nå Obos en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Når denne, med styrets prioriteringer, er klar, så vil den bli delt med alle beboere. Det er imidlertid nærliggende å tro at større fremtidige planer vil inkludere:

- Etterisolering av loft og kjeller
- Bytte av vinduer
- System for bytte av radiatorer



Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0009 Myrahagen Borettslag.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 401 657</b>	<b>3 117 132</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		382 307	2 412 383
Tilbakeføring av avskrivning	14	99 298	99 298
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	293 941
Red. annen langs. gjeld		0	-22 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	390 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-739 958	-732 604
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-71 489	-154 854
Innsk. øremerk. bankkto		-2 982	-1 139
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-332 824</b>	<b>2 284 525</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 068 832</b>	<b>5 401 657</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 803 461	6 610 223
Kortsiktig gjeld		-734 628	-1 208 567
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 068 832</b>	<b>5 401 657</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 287 684	1 242 514	1 265 856	1 265 856
Innkrevde felleskostnader	2	10 918 492	10 769 284	10 780 144	10 864 144
Andre inntekter	3	78 460	140 004	201 000	251 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 284 636</b>	<b>12 151 802</b>	<b>12 247 000</b>	<b>12 381 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 480	-33 840	-39 480	-39 000
Styrehonorar	5	-280 000	-240 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-99 298	-99 298	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-223 925	-212 655	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-98 679	-51 807	-50 000	-30 000
Kontingenter		-35 800	-35 800	-35 800	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-3 302 307	-1 780 310	-2 950 000	-2 210 000
Forsikringer		-860 178	-743 799	-820 000	-984 000
Kommunale avgifter	9	-1 580 890	-1 364 850	-1 582 000	-1 777 000
Energi/fyring		-1 318 356	-1 455 394	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 440	-419 685	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	10	-1 032 564	-1 142 988	-1 139 000	-916 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 315 541</b>	<b>-7 593 051</b>	<b>-8 773 280</b>	<b>-8 180 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 969 095</b>	<b>4 558 751</b>	<b>3 473 720</b>	<b>4 200 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		71 489	154 854	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 040 584</b>	<b>4 713 605</b>	<b>3 473 720</b>	<b>4 200 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	161 189	67 991	0	0
Finanskostnader	12	-2 819 466	-2 369 213	-2 871 000	-2 783 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 658 277</b>	<b>-2 301 222</b>	<b>-2 871 000</b>	<b>-2 783 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>382 307</b>	<b>2 412 383</b>	<b>602 720</b>	<b>1 417 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		382 307	2 412 383		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	408 953	508 251
Miljøbankkonto, øremerket		119 671	78 332
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 930 183</b>	<b>22 988 142</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		596 981	584 402
Andre kortsiktige fordringer	15	8 213	8 873
Driftskonto OBOS-banken		1 308 635	1 902 952
Sparekonto OBOS-banken		3 889 632	4 113 996
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 803 461</b>	<b>6 610 223</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 733 643</b>	<b>29 598 365</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Overskuddsfond	16, 17	-22 610 047	-22 992 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 592 047</b>	<b>-22 974 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 037 028	50 848 475
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	123 584	85 227
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>50 591 062</b>	<b>51 364 152</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		719 343	903 645
Påløpte renter		15 285	243 588
Påløpte avdrag		0	61 334
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>734 628</b>	<b>1 208 567</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 733 643</b>	<b>29 598 365</b>
Pantstillelse	21	66 648 113	66 648 113
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03\_03.2025  
Styret i Myrahagen Borettslag

Hilde Spjelkavik Kveseth/s/

Liv Jorun Andenes/s/

Frode Alexander Igesund/s/

Øyvind Normann/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side 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	10 779 936
Forretningslokale	106 560
Parkering	35 000
Leie kjellerrom	13 800
Eiendomsskatt	1 160
Kapitalkost lån 1	1 279 563
Regulering lån 1	8 121
Overført til kapitalkostnader	-1 287 684



**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

**10 936 456**



## REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie kjellerrom	-13 800
Forretningslokale	-4 164
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 918 492</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

2024	660
Leie av kjellerrom i vaskekjeller	7 800
Oppgjør egenandel fra forsikring og beboer	20 000
Tilskudd Oslo kommune	50 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>78 460</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 480</b>

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 280 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

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

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 300
Fornebu Forvaltning AS	-23 751
Brekke & Strand Akustikk	-23 690
HGZ Arkitektur AS	-20 000
LMR Arkitektur AS	-21 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 679</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 920
Drift/vedlikehold VVS	-1 389 404
Drift/vedlikehold elektro	-23 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 277
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 304 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 839
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 466
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 486



Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-22 377



---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-3 302 307**

---

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

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

Eiendomsskatt	-1 164
Vann- og avløpsavgift	-966 861
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-612 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 580 890</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 519
Verktøy og redskaper	-1 904
Driftsmateriell	-5 489
Vaktmestertjenester	-136 680
Vakthold	-310 725
Renhold ved firmaer	-249 109
Snørydding	-87 053
Gressklipping	-148 935
Andre fremmede tjenester	-39 984
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-325
Telefon, annet	-1 675
Porto	-300
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-1 806
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 032 564</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 618
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>161 189</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-578 188
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 219 936
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 208
Renter på leverandørgjeld	-134
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 819 466</b>

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

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

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		
Tilgang 2020	69 881	
Avskrevet tidligere	-69 880	1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	21 156	
Avskrevet tidligere	-21 155	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	953 764	
Avskrevet tidligere	-476 885	
Avskrevet i år	-95 377	
		381 502
Sykelbod med utestativer mellom 16F og 16J		
Tilgang 2022 (Pris etter tilskudd fra Oslo K. og OBOS i 2023)	71 869	
Avskrevet tidligere	-40 502	
Avskrevet i år	-3 921	
		27 446
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>408 953</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-99 298</b>

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

Avregningskonto, IN-lån	8 213
-------------------------	-------



**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**8 213**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-23 527 689
Egenkapital fra IN tidligere	1 786 123
Egenkapital fra IN 2024	71 489
Reduksjon EK fra IN	-921 970
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-22 592 047</b>

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.

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

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2022	-41 543 113
Nedbetalt tidligere	1 757 715
Nedbetalt i år	0
	-39 785 398

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-390 000
Nedbetalt tidligere	7 403
Nedbetalt i år	30 462
	-352 135

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-21 511 936
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 045 333
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	709 496
Nedbetalt tidligere, IN	1 786 123
Nedbetalt i år, IN	71 489
	-9 899 495

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-50 037 028</b>
------------------------------------	--------------------



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.



Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken
Første avdrag er 30/08-2027	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
121, 232	250
104, 107, 114, 117, 124, 127	300
132, 134, 136, 137, 139, 141	300
204, 207, 214, 217, 224, 227	300
304, 307, 314, 317, 324, 327	300
504, 507, 514, 517, 524, 527	300
102, 103, 105, 106, 108, 112	350
113, 115, 116, 118, 123, 125	350
126, 128, 236, 237, 241	350
122, 133, 135, 138, 140, 202	400
203, 205, 206, 208, 212, 213	400
215, 216, 218, 222, 223, 225	400
226, 228, 234, 239, 302, 303	400
305, 306, 308, 312, 313, 315	400
316, 318, 322, 323, 325, 326	400
328, 332, 334, 336, 337, 339	400
341, 402, 403, 405, 406, 408	400
412, 413, 415, 416, 418, 422	400
423, 425, 426, 428, 432, 434	400
436, 437, 439, 441, 502, 503	400
505, 506, 508, 512, 513, 515	400
516, 518, 522, 523, 525, 526	400
528, 532, 534, 536, 537, 539	400
541	400
101, 111, 131, 142, 201, 211	450
221, 233, 235, 238, 240, 242	450
311, 321, 331, 333, 335, 338	450
340, 342, 411, 421, 431, 433	450
435, 438, 440, 442, 511, 521	450
531, 533, 535, 538, 540, 542	450
301, 401, 501	500
231	550
<b>NOTE: 19</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	
Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550



**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-430 450**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-114 584
Andre innskudd	-9 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-123 584</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	50 037 028
Beregnete IN-forpliktelser	935 642
<b>TOTALT</b>	<b>51 403 120</b>

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

Bygninger	21 502 049
Tomt	899 510
<b>TOTALT</b>	<b>22 401 559</b>



Vi ønsker med dette å bekrefte vår innstilling til nytt styre for Myrahagen Borettslag ifbm generalforsamling 2025

**Ny Styreleder for 1 år:**

Pål Bugge Haagenrud

**Nytt styremedlem for 2 år:**

Line Benedikte Nærnes

**Nytt varamedlem for 1 år:**

Hilde Spjelkavik Kveseth

**Eksisterende varamedlem for et år til som varamedlem:**

Tone Marie Smith-Meyer

**I tillegg fortsetter disse som ordinære styremedlem i sitt andre år.**

Liv Jorun Andenes

Frode Alexander Igesund

Øyvind Normann

Mvh,

Valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2025



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 9 Selskapsnavn: MYRAHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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