



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 115 337	10 489 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 115 337</b>	<b>10 489 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	238 070	231 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	118 671	118 671
Annen driftskostnad	3	10 212 089	7 768 746
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 568 830</b>	<b>8 118 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-453 493</b>	<b>2 370 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 929	4 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 929</b>	<b>4 475</b>
Annen finanskostnad		724 269	850 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724 269</b>	<b>850 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-721 340</b>	<b>-846 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 174 833	1 524 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		690 930	809 601
Sum varige driftsmidler		23 092 489	23 211 160
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 092 489	23 211 160
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		265 037	229 583
Sum fordringer		265 037	229 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 679	2 765 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 679	2 765 349
Sum omløpsmidler		3 550 716	2 994 932
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		15 844 347	14 669 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 844 347</b>	<b>-14 669 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 826 347</b>	<b>-14 651 514</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		41 210 492	39 551 766
Øvrig langsiktig gjeld		461 950	461 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 672 442</b>	<b>40 013 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 672 442</b>	<b>40 013 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 290	3 846
Leverandørgjeld		239 441	686 277
Annen kortsiktig gjeld		553 379	153 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>797 110</b>	<b>843 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 469 552</b>	<b>40 857 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368308

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 115 337	10 489 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 115 337</b>	<b>10 489 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	238 070	231 020
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	118 671	118 671
Annen driftskostnad	3	10 212 089	7 768 746
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 568 830</b>	<b>8 118 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-453 493</b>	<b>2 370 993</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 929	4 475
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 929</b>	<b>4 475</b>
Annen finanskostnad		724 269	850 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724 269</b>	<b>850 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-721 340</b>	<b>-846 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 174 833	1 524 541
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>



Organisasjonsnr: 950 376 457  
MYRAHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		690 930	809 601
Sum varige driftsmidler		23 092 489	23 211 160
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		23 092 489	23 211 160
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		265 037	229 583
Sum fordringer		265 037	229 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 679	2 765 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 285 679	2 765 349
Sum omløpsmidler		3 550 716	2 994 932
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	15 844 347	14 669 514
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-15 844 347</b>	<b>-14 669 514</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-15 826 347</b>	<b>-14 651 514</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	41 210 492	39 551 766
Øvrig langsiktig gjeld	461 950	461 950
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>41 672 442</b>	<b>40 013 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>41 672 442</b>	<b>40 013 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 290	3 846
Leverandørgjeld	239 441	686 277
Annen kortsiktig gjeld	553 379	153 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>797 110</b>	<b>843 890</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 469 552</b>	<b>40 857 606</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</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 aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

Note  
3

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

Note  
3

### Ytelser til andre ledende personer

Note  
3

### Ytelser til revisjon

Note  
5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note  
5

### Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note  
4

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

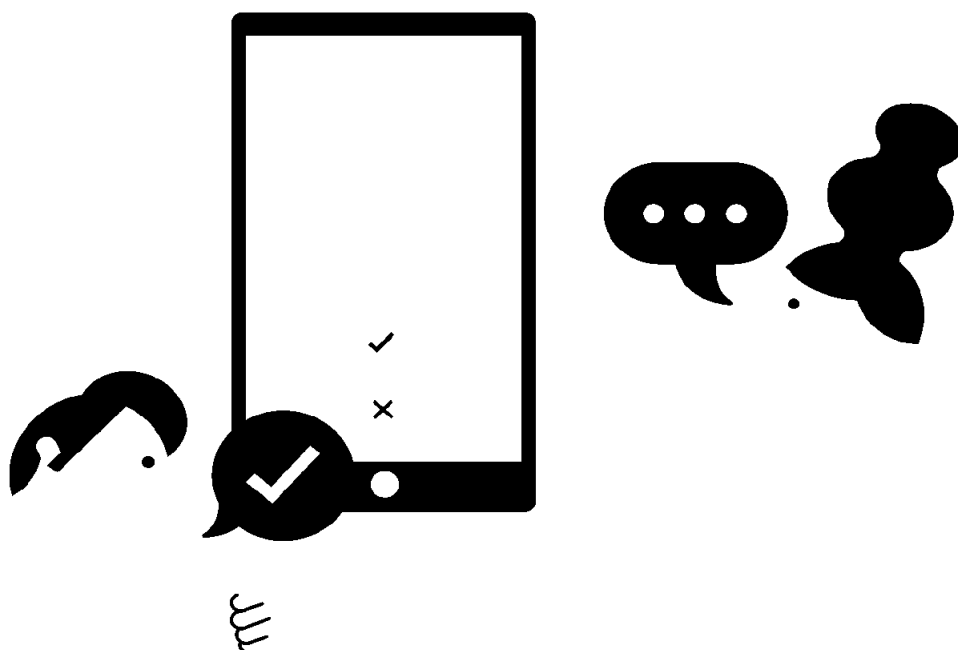
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsmøte 2022

Myrahagen Borettslag

24. mai 2022

Selskapsnummer: 9





## 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:

24. mai 2022 kl. 19:00, På Zoom,

<https://us06web.zoom.us/j/85119312650?pwd=WndHOTVVY1h1T2ZINU9ubzRmdllxZz09>

### 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 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 møteleder 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.

### Annen informasjon

Generalforsamlingen vil bli gjennomført med møteleder på Zoom.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag om bygging av sykkelbod
5. Utvide til kjeller
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Myrahagen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. 9 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 4

**Forslag om bygging av sykkelbod****Forslag fremmet av:**

Pål Bugge Haagenrud, leil 233, 18 E og Liv Jorun Andenes, leil 533, 18 E

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er et uttrykt ønske fra mange beboere at borettslaget skal legge til rette for trygg sykkelparkering utendørs. Behovet gjelder ikke bare for elsykler og lastesykler, hvis bruk øker i omfang, men også for vanlige sykler. Parkering av sykler i kjelleren er ikke ideelt på grunn av trappene og begrenset plass. Å parkere sykler utendørs er heller ikke en god løsning, grunnet risiko for tyveri og hærverk, samt at syklene står ubeskyttet fra nedbør. Forslagsstiller kjenner til at flere i borettslaget har opplevd hærverk og å få frastjålet sykler, noe som medfører at en del beboere vegrer seg for å gå til innkjøp av sykler, spesielt dyrere varianter. Tørkestativene, som nå fungerer som sykkelparkering for borettslaget, bør derfor erstattes av tyverisikre sykkelboder med tak. Dette vil også gi uteområdet et estetisk løft.

Forslagsstiller, som sitter i Styret, har vært i kontakt med Rødtvedt borettslag på Kalbakken. De har mottatt støtte fra Oslo kommune til å bygge sykkelboder, og er meget fornøye med sin løsning. På bakgrunn av deres erfaringer, samt anbefalinger i Oslo kommunes veileder for sykkelparkering i borettslag, foreslår forslagsstiller å gå for en lignende løsning som vises i vedlagte bilder av sykkelbodene på Kalbakken.

Myrahagen borettslag har søkt og fått tilsagn på økonomisk støtte i 2022 til bygging av sykkelboder fra både Oslo kommune og OBOS, totalt kr. 148 000 kr.

Vi har hentet inn tilbud fra flere leverandører. Vi vurderer tilbudet fra Tronslien som det mest seriøse og beste, basert på referanseprosjekter, kommunikasjon, befaring og pris.

En bod vil ha plass til «to-etasje» sykkelstativer for å effektivisere arealbruken og øke kapasiteten, samt holde kostnadene så lave som mulig uten å redusere kvaliteten med hensyn til vedlikeholdskostnader, levetid og arkitektonisk utforming. For å harmonisere boden med øvrig bygningsmasse, og bidra til et estetisk løft av uteområdet, foreslås det en bekledning i brunt horisontalt spiletre (altså mørkere tre enn på Rødtvedt). Estimater inkluderer også låsbar dør med samme nøkkel som til hovedinngangsdør,



betong som gulv, sensorstyrt taklys inne i boden, utelys som slår seg på om kvelden, samt opparbeiding av det omkringliggende uteområdet.

Etter den ekstraordinære økningen i felleskostnader, så har forslagsstiller tatt kontakt med Tronslien for å høre om det er mulig å gå ned i pris uten at dette i vesentlig grad reduserer tilbudets kvalitet. Dessverre lar det seg ikke gjøre, ifølge leverandøren. Den eneste måten å få tilbudet ned i pris på, er å bygge én bod i stedet for to, som opprinnelig er planlagt. Bodene som er planlagt plassert mellom 16 G-J og 16 D-F er den rimeligste, da denne krever mindre grunnarbeider enn bodene som er planlagt plassert mellom 16 D-F og 16 A-C.

### **Finansering:**

Det søkes om lån på opp til kr 390 000. Lånetid 10 år. Det vil tilsvare ca 18-20 kr pr beboer pr md.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen i Myrahagen vedtar at det bygges én sykkelbod i tråd med vedlagte tilbud fra Tronslien, inkl opsjon O1 og O2. Bodene plasseres på dagens sykkelparkeringsområde mellom 16 G-J og 16 D-F. Totalkostnad (inkl. fradrag for tilskudd fra OBOS og Oslo kommune, samt sylinderekostnader): opp til 390 000 kr.

### **Vedlegg**

2. Tilbud sykkelboder 22.04.04.pdf
3. Forslag til sykkelbod Myrahagen.pdf

Sak 5

## **Utvide til kjeller**

### **Forslag fremmet av:**

Ragnhild Knudsen, leil 138, 18 C

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Jeg fremmer ønske om å kunne bygge leiligheten min i 18 C, leil 138, ned i kjelleren. Det er høy kjeller på siden mot elven, og jeg har et ønske om å bygge ut leiligheten min så vi kan bli boende her. Jeg har undersøkt andre borettslag i Torshov området, og det er mye bygget ut i både kjellere og loft. Dette er positivt både med tanke på at folk blir boende, og det er også en økt inntekt til borettslaget, da først og fremst med tanke på husleie pr kvadratmeter, men også kjøp av kjellerareal.



Rett under min leilighet ligger det 4 kjellerboder og disse vil få tilbud om tilsvarende boder ved å bruke 2 av rommene i vaskeriet som jeg pr i dag også leier. Det vil da ikke gå utover noe annet fellesareal i kjelleren. Nødvendige tillatelser fra plan og bygg og nabovarsel vil bli ivaretatt.

Legger ved to linker her fra andre borettslag og deres fremgangsmåte:

<https://www.torshovkvartal7.no/wp-content/uploads/2017/10/Retningslinjer-for-utbygging-kjeller-og-loft.pdf>

<https://www.torshovkvartal7.no/utbygging-loft-kjeller/>

### **Styrets innstilling**

Styret ber generalforsamlingen si ja til forslag med forutsetning om at alle kostnader knyttet til forslaget og gjennomføring av forslaget dekkes av forslagsstiller. Om forslaget godkjennes av Oslo kommune Plan og bygningssetaten skal styret fastsette felleskostnader for det utvidede arealet.

Det skal innhentes to ulike takster for det tiltenkte arealet, en av forslagsstiller og en av styret. Styret dekker kostnaden for sin takst. Med utgangspunkt i disse skal det beregnes en snittkvadratmeterpris som blir den kvadratmeterprisen forslagsstiller må betale for arealet.

### **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår at generalforsamlingen gir samtykke til utbygging av min leil i 18 C, leil 138 og ned i kjeller. Dagens 4 kjellerboder som blir berørt får tilsvarende areal i tilstøtende rom i vaskeriet.

Sak 6

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



## Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller herved en beboer som ordinært styremedlem, en beboer som varamedlem og ett eksternt medlem med særskilt kompetanse i økonomi. Det har ikke lyktes valgkomiteen å rekruttere nye medlemmer til Valgkomiteen for neste år. Valgkomiteen har gjort flere grep for å rekruttere nye medlemmer til årets valg, blant annet hengt opp oppslag i oppgangene, postet informasjon på Vibbo og tatt kontakt med aktuelle kandidater. Valgkomiteen mener at den foreslåtte sammensetning av styremedlemmer vil ivareta beboerperspektivet i styret på en meget god måte.

I valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2022,

Ingvild Eide, 16 C

Maya Nielsen, 18 A

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kirsten Gulbrandsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Vestgård
- Christine Jarli

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mattis Spieler Asp

## Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLING 2022.pdf



Sak 8

## 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:

- Kirsten Gulbrandsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Pål Bugge Haagenrud



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Varadelegert	Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E

### Valgkomiteen

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

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bentsebrugt 16 A-J  
Bentsebrugt 18 A-F

Gårds- og bruksnummer:  
225      27    28    29    30

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 115 337.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av erstatning fra lf, OBOS gir tilbake (LED-belysning) og lokalleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 568 830.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 174 833 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 753 606 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 040 325 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I 2022 er det budsjettert med kr 1 400 000 i energi/fyringskostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 70 854. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrahagen Borettslag.

### Lån

Myrahagen Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med 2,15 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Felleskostnadene økte med 4 % fra 01.01.22 og med 24 % fra 01.04.22. I tillegg har styret fått innvilget lån for å dekke planlagt rehabilitering (takprosjektet), som refinansieres sammen med det ene lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen Myrahagen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Myrahagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Myrahagen Borettslag

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 28. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 151 042</b>	<b>532 423</b>	<b>2 151 042</b>	<b>2 753 606</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 174 833	1 524 541	1 584 730	3 350 463
Tilbakeføring av avskrivning	15 118 671	118 671	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-69 881	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 28 843 113	1 336 198	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -27 184 387	-1 290 910	-1 339 000	-1 888 135
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>602 564</b>	<b>1 618 619</b>	<b>245 730</b>	<b>1 462 328</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 753 606</b>	<b>2 151 042</b>	<b>2 396 772</b>	<b>4 215 935</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 550 717	2 994 932		
Kortsiktig gjeld	-797 110	-843 890		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 753 607</b>	<b>2 151 042</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 052 639	1 078 744	1 055 148	1 063 056
Innkrevde felleskostnader	2	8 883 912	8 568 280	8 883 852	9 734 944
Andre inntekter	3	178 786	842 406	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>10 115 337</b>	<b>10 489 430</b>	<b>9 939 000</b>	<b>10 798 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 070	-31 020	-31 020	-33 840
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	15	-118 671	-118 671	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 840	-7 875	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-70 000	-20 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-199 105	-194 250	-195 000	-204 083
Konsulenthonorar	7	-101 202	-107 735	-50 000	-50 000
Kontingenter		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-4 631 319	-3 283 099	-2 064 000	-1 040 325
Forsikringer		-544 693	-416 509	-432 000	-648 704
Kommunale avgifter	9	-1 100 368	-1 088 054	-1 102 250	-1 127 299
Energi/fyring	10	-1 875 230	-952 116	-1 900 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-726 292	-735 707	-755 000	-777 650
Andre driftskostnader	11	-918 040	-927 400	-866 000	-1 105 636
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 568 830</b>	<b>-8 118 437</b>	<b>-7 659 270</b>	<b>-6 672 537</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-453 493</b>	<b>2 370 993</b>	<b>2 279 730</b>	<b>4 125 463</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-453 493</b>	<b>2 370 993</b>	<b>2 279 730</b>	<b>4 125 463</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 929	4 475	0	0
Finanskostnader	13	-724 269	-850 927	-695 000	-775 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-721 340</b>	<b>-846 452</b>	<b>-695 000</b>	<b>-775 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 174 833</b>	<b>1 524 541</b>	<b>1 584 730</b>	<b>3 350 463</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 524 541		
Fra annen egenkapital		-1 174 833	0		



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

#### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	15	690 930	809 601
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>23 092 489</b>	<b>23 211 160</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		255 145	187 073
Andre kortsiktige fordringer	16	9 892	42 510
Driftskonto OBOS-banken		1 931 294	1 413 893
Sparekonto OBOS-banken		8 718	8 699
Sparekonto OBOS-banken II		1 345 668	1 342 758
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 550 717</b>	<b>2 994 932</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	17, 18	-15 844 347	-14 669 514
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 826 347</b>	<b>-14 651 514</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	41 210 492	39 551 766
Borettsinnskudd	20	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	21	31 500	31 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>41 672 442</b>	<b>40 013 716</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		239 441	686 277
Påløpte renter		4 290	3 846
Annen kortsiktig gjeld	22	553 379	153 768
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>797 110</b>	<b>843 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 643 205</b>	<b>26 206 092</b>



Pantstillelse	23	55 105 000	55 105 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022  
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten  
Gulbrandsen /s/

Gunhild  
Sæterlien /s/

Pål Bugge  
Haagenrud /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### 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 inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres



via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 784 516
Forretningslokale	100 044
Parkering	3 000
Eiendomsskatt	396
Kapitalkostnader på IN-lån	1 045 257
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 382
Overført til kapitalkostnader	-1 052 639
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 887 956</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokale	-4 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 883 912</b>

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

Lokale-/lagerleie	14 000
Utleieinntekter	1 950
Erstatning - lf forsikring	49 784
Leie - kjeller og parkering	21 800
Nøkler	1 252
OBOS gir tilbake	90 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>178 786</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 070</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 2020/2021, og er på kr 200 000.



Det er også blitt utbetalt honorar på kr. 20 000 til styret for håndtering av styrehenvendelser, og kr. 50 000 til styreleder for ekstraarbeid i forbindelse med vedlikeholdsprosjekt.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 840.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-451
Fornebu Forvaltning	-19 047
HUB Igab AS	-81 704
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-101 202</b>

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

Takarbeid	-117 883
Låssystem	-3 263 261
Service på fyringsanlegg	-656
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 381 799</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-689 877
Drift/vedlikehold VVS	-71 213
Drift/vedlikehold elektro	-108 561
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 466
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 800
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-188 812
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-55 365
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-8 927
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 631 319</b>

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

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

Eiendomsskatt	-399
Vann- og avløpsavgift	-607 324
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-492 431
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 100 368</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 233 782
Strøm oljefyr el.bereder	-641 448
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 875 230</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 129
Driftsmateriell	-7 083
Vaktmestertjenester	-237 536
Vakthold	-161 194
Renhold ved firmaer	-237 266
Snørydding	-2 013
Gressklipping	-149 716
Andre fremmede tjenester	-22 315
Trykksaker	-7 629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kontorkostnader	-8 980
Telefon, annet	-11 394
Porto	-3 199
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-652
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-918 040</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 929
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 929</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 401
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 403
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 317
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-382 148
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-724 269</b>

**NOTE: 14****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: 15****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	-23 294		
Avskrevet i år	-23 294		
			23 293
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	21 156		
Avskrevet tidligere	-21 155		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	953 764		
Avskrevet tidligere	-190 754		
Avskrevet i år	-95 377		
			667 633
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>690 930</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -118 671

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	9 892
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 892</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-16 859 128
Egenkapital fra IN tidligere	1 631 269
Egenkapital fra IN 2021	0



Reduksjon EK fra IN	-616 488
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-15 844 347</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2018	-1 503 998
Nedbetalt tidligere	990 960
Nedbetalt i år	513 038

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,78 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-15 856 915
Nedbetalt tidligere	-9 986 198
Nedbetalt i år	25 843 113

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-28 843 113
------------------	-------------

-28 843 113

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-21 511 936
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 685 052
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	828 236
Nedbetalt tidligere, IN	1 631 269



Nedbetalt i år, IN	0
	-12 367 379
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-41 210 492</b>

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

## 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 30/03-2022
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2022</b>	
121, 232		400
104, 107, 114, 117, 124, 127		450
		450
214, 217, 224, 227		450
204, 207, 304, 307, 314, 317		500
324, 327, 404, 407, 414, 417		500
424, 427, 504, 507, 514, 517		500
524, 527		500
102, 103, 105, 106, 108, 112		600
113, 115, 116, 118, 122, 123		600
125, 126, 128, 202, 203, 205		600
206, 208, 212, 213, 215, 216		600
218, 222, 223, 225, 226, 228		600
234, 236, 237, 239, 241, 308		600
312, 313, 315, 316, 318, 322		600
323, 325, 326, 328, 332, 334		600
336, 337, 339, 341, 408, 412		600
413, 415, 416, 418, 422, 423		600
425, 426, 428, 432, 434, 436		600
437, 439, 441, 508, 512, 513		600
515, 516, 518, 522, 523, 525		600
526, 528, 532, 534, 536, 537		600
539, 541		600
302, 303, 305, 306, 402, 403		650



405, 406, 502, 503, 505, 506	650
101, 111, 131, 133, 135, 138	700
140, 142, 233, 235, 238, 240	700
242, 333, 335, 338, 340, 433	700
435, 438, 440, 533, 535, 538	700
540	700
201, 211, 221, 311, 321, 331	750
342, 411, 421, 431, 442, 511	750
521, 531, 542	750
301, 401, 501	800
231	900

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-430 450</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-22 500
Andre innskudd	-9 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 500</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-553 379
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-553 379</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	41 210 492
Beregnete IN-forpliktelse	1 014 781
<b>TOTALT</b>	<b>42 655 723</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 6 møter.

### Kontakt med styret

Styret har fast tidspunkt for henvendelser til styret på telefon 452 30 060 på onsdager mellom kl. 18-19. Styret har også en mailadresse, [myrahagen@styrommet.net](mailto:myrahagen@styrommet.net), som beboerne kan henvende seg på. Mailen blir hovedsakelig besvart en gang i uken. Ved hendelser utenom dette tidsrommet kan beboerne kontakte Vaktmester Andersens kontor på telefonnummer 22 38 92 92 mellom kl. 8.00 og 15.30 uten ekstrakostnader. Etter 15.30 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 909 13 731. Gjelder henvendelsen til vakttelefonen mindre og ikke akutte ting, vil beboerne få opplyst at de må betale kostnadene for utrykningen selv. Gjelder det akutte tilfeller som vann- og kloakk lekkasjer, strøm og varme er det borettslaget som bærer kostnaden. Oppslag om dette henger i alle oppganger, og på borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/myrahagen/tema/kontaktinfo-til-styret-vaktmester-og-securitas>.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### HMS og internkontroll

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

## Takprosjekt

### Resultat fra ekstraordinær generalforsamling desember 2021:

#### Resultat fra ekstraordinær generalforsamling:

Styret får mandat til å inngå avtale med Adamstuen Blikkenslageri for tak- og piperehabilitering med basis i tilbud 2 i saksfremstilling på en budsjettamme på inntil kr 12 700 000 som lånefinansieres i sin helhet.



## Sykkelskur

### Resultat fra ekstraordinær generalforsamling desember 2021:

Generalforsamling ber styret utrede alternativer med en kostnadsramme på maksimalt 800.000 kroner. Det legges til grunn at borettslaget får støtte på minimum 150 000 kroner. Styret nedsetter en arbeidsgruppe ledet av Pål Bugge Haagenrud og projektet har en tidsramme innen først halvår 2022.

## Bytte av ventiler i kjellerne

Etter befaringer er det behov for å bytte alle verntiler i kjellerne. Det er også asbest i skjøtene inn mot ventilene. Tilbud ble innhentet, men grunnet høye strømpriser høst 2021 ble det besluttet å vente til etter fyringssesongen våre 2022

## Radiatorventiler

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

## Bergvarme/varmepumpe

Inndekking av tørrkjele ble ferdigstilt vår 2020.

Varmepumpen har vært i drift siden starten av 2020 og fungerer veldig bra. Vært noe susing i rør, men dette kommer ikke fra varmepumpen. Det kommer fra gammelt rørsystem og at det ikke har vært innregulering mot radiatorene som nå etter nye pumper kommer ut en annen vannmengde en før. Styret ser på muligheter for løsning for dette. Fyringskostnadene (inkludert lamper, vaskeri etc i fellesarealer) for 2021 var på ca 1,9 mill, ca 1 mill over budsjett. Dette grunnet de ekstrem høyere strømprisene som var spesielt i siste halvdel av 2021.

## Fyrrom

Vibrasjonsdemping av varmepumper ble installert da beboerne over i 16 F var plaget av vibersjoenen.

## Tørkerom

Tørkeskapene ble fjernet i 16 F, J og 18 blokkene (16 C fjernet fra tidligere) grunnet at radiatorene er helt rustne og 2 vaskerier fikk vannlekkasje. Står fortsatt en radiator igjen, samt at det er hengt opp tørkesnorer istedenfor. Gulvet i 18 blokken ble flislagt.

## Elektriker

Inngikk avtale om kontroll av elektroinstallasjon med Installatørene:

Elkontroll - hvert 5te år

Termografering – hvert 3dje år

## Dør/calling/låssystem prosjekt

Bytte av dør/calling/låssystem ble gjennomført i april/mai 2021. Alle beboere fikk utlevert 3 nøkler hver. Det var mulighet også for å kjøpe flere nøkler eller svarappart med video.

## Uteområde

Var flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet beskjæring av trær, samt rydding rundt på uteområdet.



## Utleielokalet

«The Studo» er leietager siden august 2020.

## Dugnad

Dugnad ble gjennomført den 7.9. Ca 35 møtte opp og med fokus også på covid-19 restriksjoner ble det ryddet på loft og kjeller, beskjært og ryddet på uteområdet, ryddet i sykkelbåser (ute og inne). Det ble også beplantet langs med Bentsebrugata i samarbeid med Anja Borge og «Bentseblomster». Sagene avis dekket dette med en flott artikkel.

## Vaktmester

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

## Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Parkeringstjenesten. Tjenesten koster kr 1250 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017.

De har fått i oppdrag å bøtelegge biler som står parkert mer enn 20 minutter. Det må alltid være aktivitet ved bilen. Ved ytterligere hinder kan kjøretøyet bli fjernet. Det er derfor viktig at beboere som har parkert for av-og-på lasting setter på nødblink og legger telefonnummeret synlig i frontruten, slik at Parkeringstjenesten kan nå eieren av bilen.

## Barnevognsbod

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

## Brannalarmanlegget

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

## Brannvernutstyr

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

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble sist gjennomført i november 2021..

Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Firesafe om vedlikehold av brannalarmsystemet.

I november 2016 ble det installert brannslanger i alle leiligheter. Disse er plassert under kjøkkenvasken. Det vil bli kontroll hvert 3dje år av brannslangen.

Brannslangene ble sjekket samtidig med branndetektor november 2018. Det var noen beboere som etter installasjon i 2016 hadde fjernet brannslangen eller ikke overholdt vedlikeholdsplikten av slangen.



Styret minner om at det er brannslange som er valgt som brannslukningsutstyr i borettslaget og alle beboere har ansvar for at dette er på plass. I 2016 ble det også plassert ut nye brannslukningsapparater i fellesarealer.

Styret opplyser at det er hver enkelt andelseiers ansvar å påse at leilighetens utstyr til enhver tid er i orden. Dersom beboer finner at utstyret ikke er i orden, kan styret kontaktes. Batterier til røykvarslerne må kjøpes og byttes av beboer selv. Styret har fått utarbeidet en evakueringsplan, som er plassert i hver oppgang i borettslaget. Styret oppfordrer alle om å sette seg inn i denne.

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

### **Vasking**

I 2021 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

### **Kildesortering**

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

### **Forsikring**

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler iGAB Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder, samt megler. Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 881140. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret ved mail eller når det haster via vaktmester.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen (samt eventuelt aldersfradrag) dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **IN-ordningen**

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

### **Securitas**

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



## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating gjøres på Vibbo. <https://vibbo.no/myrahagen/min-bolig>

## **Forkjøpsrett**

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

## **Avtale om oljeleveranse**

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

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

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 881140. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Inngangsdører, låssystem og callinganlegg
2021	Nye LED lamper på loft
2020	Ny kjellertrapp i fyrrommet
2020	Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2020	Nye ledlamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
2020	Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellere
2019	Nedgravd avfallsløsning
2019	Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2019	Større utskiftninger av rør,ventiler etc. i fyrrommet
2019 - 2020	Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2018	Oppstart ny varmeløsning til bergvarme
2017	Utvendig drenering og omlegging av vann- og kloakkledninger.
2017	Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringssskap fyrhus
2017	Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2017	Byttet elkjele i fyrhus
2017	Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2016	Installert brannslanger alle leiligheter bytte av brannslukkere i fellesareal
2015	Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2015	Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2014	Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2014	Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014	Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2013	Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012	Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
2012	Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2011	Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2011	Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011	Utskifting av sirkulasjonsledninger i kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker



2010	Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende.
2010	Skiftet brenner til fyrkjeler
2010	Nytt brannalarmanlegg og nye branndører i kjeller i 18 blokka
2006	Oppussing av oppganger
2006	Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004	Våtromsrehabilitering
2001	Nytt dørtelefonanlegg
2001	Rehab. av to vaskerier og fellesrom
2000 - 2001	Skiftet brennere og fyrkjeler
1999	Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
1998	Styrerom i 16A til hybelleilighet
1998	Nytt lysanlegg
1998	Butikk i 16A til kontor
1997	Utberdring av vaskeriene
1996	Nytt el. anlegg i hele borettslaget
1996	Beising av utvendige vinduer
1995 - 1996	Oppussing av brannbalkonger
1994	Oppussing av trappeoppgang
1991	Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
1988 - 1989	Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
1987	Skiftet vinduer og balkongdører
1986	Kjøp av tomt



Myrahagen borettslaget



Uforpliktende tilbud sykkelbod

1 stk bod

04.04.2022

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
<b>01.00</b>	<b>Sykkelbod. 5,2 x 9,2 m. H = 3 m</b>				
01.01	Grunnarbeid. Masseutskifting.	m2	48	400,00	19 200,00
01.02	Betongplate. Støpt. T = 15 cm.	m2	48	1 466,00	70 368,00
01.03	Sykkelbod 9x5m innv mål.	stk	1	164 492,00	164 492,00
01.06	Belysning. 2 stk innvendig og 2 stk utvendige lamper. 2 dobbel stikkontakter.	rs	1	31 080,00	31 080,00
01.07	Kabelgrøft inkl kabel og rør. 10 lm	rs	1	15 000,00	15 000,00
<b>02.00</b>	<b>Øvrig</b>				
02.01	Kabelpåvisning	rs	1	2 500,00	2 500,00
02.02	Transport av maskiner og utstyr	rs	0,5	4 000,00	2 000,00
02.03	Rigg og drift	rs	0,5	25 000,00	12 500,00
	<b>Sum eks mva</b>				<b>317 140,00</b>
	Mva 25%				79 285,00
	<b>Sum inkl mva</b>				<b>396 425,00</b>

## Opsjoner

01	Haniss. En- tohøyd sykkelstativ for 57 sykler	stk	57	1 500,00	85 500,00
02	Tillegg for spiler i Royalimpregnert	stk	1	10 580,00	10 580,00
03	Tillegg. Sedum på tak	stk	1	63 184,00	63 184,00

Sykkelbod med platetak og spilevegger. Leveres med to stk ståldører i valgfri RAL farge, inkl vrider og låsekasse. Sylindere (låsesystem) anbefales levert av låsesmed borettslaget benytter for øvrig.

Innvendig belysning i boder benyttes SG Piano Grafitt m/sensor- som skrur seg på hele døgnet dersom det går folk i nærheten av lampene.

Utvendig belysning utenfor boder benyttes SG Curve Grafitt med opp/nedlys. Disse skrur seg på når det blir mørk ute ved bruk av fotocellebryter. Fast strøm føres til boder som distribueres til stikkontakter. Medtatt 10m innvendig kabling og enkle tavlearbeider

Forbehold mot ledninger og kabler i grunn. Spesielt eventuelle høyspentkabler som må krysses

Vi håper tilbudet er av interesse og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen  
**TRONSLIEN AS**

Sigmund A Johansen

Vedlegg 2

32 av 38

Tilbud sykkelboder 22.04.04.pdf



Myrahagen borettslaget



Uforpliktende tilbud sykkelbod

1 stk bod

04.04.2022

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
<b>01.00</b>	<b>Sykkelbod. 5,2 x 9,2 m. H = 3 m</b>				
01.01	Grunnarbeid. Masseutskifting. Inkl senking av terreng på èn bod. Inntil 1 m dybde	m2	48	794,00	38 112,00
01.02	Betongplate. Støpt. T = 15 cm. Inkl murkant på èn bod. Inntil 1 m høyde	m2	48	1 782,00	85 536,00
01.03	Sykkelbod 9x5m innv mål.	stk	1	164 492,00	164 492,00
01.06	Belysning. 2 stk innvendige og 2 stk utvendige lamper. 2 dobbelstikkontakter.	rs	1	31 080,00	31 080,00
01.07	Kabelgrøft inkl kabel og rør. 10 lm	rs	1	15 000,00	15 000,00
<b>02.00</b>	<b>Øvrig</b>				
02.01	Kabelpåvisning	rs	1	2 500,00	2 500,00
02.02	Transport av maskiner og utstyr	rs	0,5	4 000,00	2 000,00
02.03	Rigg og drift	rs	0,5	25 000,00	12 500,00
	<b>Sum eks mva</b>				<b>351 220,00</b>
	Mva 25%				87 805,00
	<b>Sum inkl mva</b>				<b>439 025,00</b>

## Opsjoner

01	Haniss. En- tohøyd sykkelstativ for 57 sykler	stk	57	1 500,00	85 500,00
02	Tillegg for spiler i Royalimpregnert	stk	1	10 580,00	10 580,00
03	Tillegg. Sedum på tak	stk	1	63 184,00	63 184,00

Sykkelbod med platetak og spilevegger. Leveres med to stk ståldører i valgfri RAL farge, inkl vrider og låsekasse. Sylinder (låsesystem) anbefales levert av låsesmed borettslaget benytter for øvrig.

Innvendig belysning i boder benyttes SG Piano Grafitt m/sensor- som skrur seg på hele døgnet dersom det går folk i nærheten av lampene.

Utvendig belysning utenfor boder benyttes SG Curve Grafitt med opp/nedlys. Disse skrur seg på når det blir mørk ute ved bruk av fotocellebryter. Fast strøm føres til boder som distribueres til stikkontakter.

Medtatt 10m innvendig kabling og enkle tavlearbeider

Forbehold mot ledninger og kabler i grunn. Spesielt eventuelle høyspentkabler som må krysses

Vi håper tilbudet er av interesse og står til tjeneste ved eventuelle spørsmål

Med vennlig hilsen

**TRONSLIEN AS**

Sigmund A Johansen



## Forslag til sak til Generalforsamling i Myrahagen Borettslag

Forslag om bygging av sykkelbod

Forslagsstiller: Pål Bugge Haagenrud og Liv Jorun Andenes

Det er et uttrykt ønske fra mange beboere at borettslaget skal legge til rette for trygg sykkelparkering utendørs. Behovet gjelder ikke bare for elsykler og lastesykler, hvis bruk øker i omfang, men også for vanlige sykler. Parkering av sykler i kjelleren er ikke ideelt på grunn av trappene og begrenset plass. Å parkere sykler utendørs er heller ikke en god løsning, grunnet risiko for tyveri og hærverk, samt at sykklene står ubeskyttet fra nedbør. Forslagsstiller kjenner til at flere i borettslaget har opplevd hærverk og å få frastjålet sykler, noe som medfører at en del beboere vegrer seg for å gå til innkjøp av sykler, spesielt dyrere varianter. Tørkestativene, som nå fungerer som sykkelparkering for borettslaget, bør derfor erstattes av tyverisikre sykkelboder med tak. Dette vil også gi uteområdet et estetisk løft.

Forslagsstiller, som sitter i Styret, har vært i kontakt med Rødtvedt borettslag på Kalbakken. De har mottatt støtte fra Oslo kommune til å bygge sykkelboder, og er meget fornøyd med sin løsning. På bakgrunn av deres erfaringer, samt anbefalinger i [Oslo kommunes veileder for sykkelparkering i borettslag](#), foreslår forslagsstiller å gå for en lignende løsning som vises i vedlagte bilder av sykkelbodene på Kalbakken.

Myrahagen borettslag har søkt og fått tilsagn på økonomisk støtte i 2022 til bygging av sykkelboder fra både Oslo kommune og OBOS, totalt kr. 148 000 kr.

Vi har hentet inn tilbud fra flere leverandører. Vi vurderer tilbudet fra Tronslien som det mest seriøse og beste, basert på referanseprosjekter, kommunikasjon, befaring og pris.

En bod vil ha plass til «to-etasjes» sykkelstativer for å effektivisere arealbruken og øke kapasiteten, samt holde kostnadene så lave som mulig uten å redusere kvaliteten med hensyn til vedlikeholdskostnader, levetid og arkitektonisk utforming. For å harmonisere boden med øvrig bygningsmasse, og bidra til et estetisk løft av uteområdet, foreslås det en bekledning i brunt horisontalt spiletre (altså mørkere tre enn på Rødtvedt). Estimater inkluderer også låsbar dør med samme nøkkel som til hovedinngangsdør, betong som gulv, sensorstyrt taklys inne i boden, utelys som slår seg på om kvelden, samt opparbeiding av det omkringliggende uteområdet.

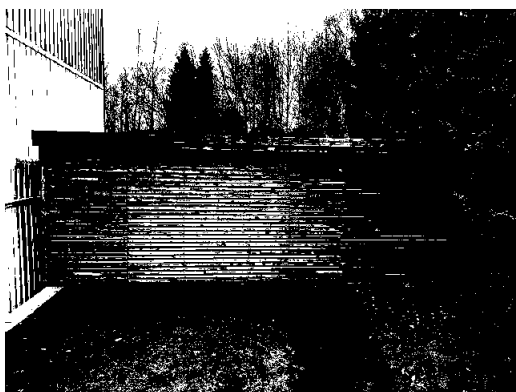
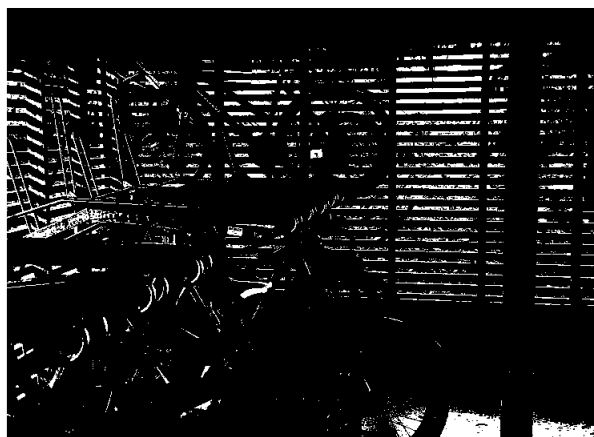
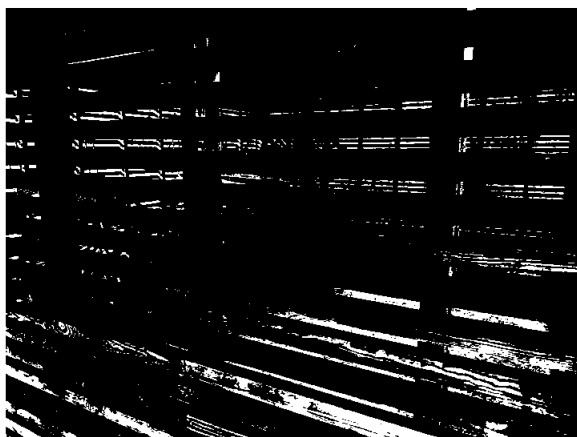
Etter den ekstraordinære økningen i felleskostnader, så har forslagsstiller tatt kontakt med Tronslien for å høre om det er mulig å gå ned i pris uten at dette i vesentlig grad reduserer tilbudets kvalitet. Dessverre lar det seg ikke gjøre, ifølge leverandøren. Den eneste måten å få tilbudet ned i pris på, er å bygge én bod i stedet for to, som opprinnelig er planlagt. Bodene som er planlagt plassert mellom 16 G-J og 16 D-F er den rimeligste, da denne krever mindre grunnarbeider enn bodene som er planlagt plassert mellom 16 D-F og 16 A-C.

### **Finansering:**

Det søkes om lån på kr 379 000. Lånetid 10 år. Det vil tilsvare ca 18-20 kr pr beboer pr md.

### **Forslag**

Generalforsamlingen i Myrahagen vedtar at det bygges én sykkelbod i tråd med vedlagte tilbud fra Tronslien, inkl opsjon 01 og 02. Bodan plasseres på dagens sykkelparkeringsområde mellom 16 G-J og 16 D-F. Totalkostnad (inkl. fradrag for tilskudd fra OBOS og Oslo kommune, samt sylinderkostnader): 379 000 kr.





## VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kirsten Gulbrandsen    Bentsebrugata 16 H

### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mattis Spieler Asp    Bentsebrugata 16 D

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Bugge Haagenrud    Bentsebrugata 18 E

Gunhild Sæterlien    Bentsebrugata 18 C

### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Christine Jarli    Bentsebrugata 18 B

Bjørn Vestgård    Ekstern

### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Gulbrandsen    Bentsebrugata 16 H

### E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen

Valgkomiteen innstiller herved en beboer som ordinært styremedlem, en beboer som varamedlem og ett eksternt medlem med særskilt kompetanse i økonomi. Det har ikke lyktes valgkomiteen å rekruttere nye medlemmer til Valgkomiteen for neste år. Valgkomiteen har gjort flere grep for å rekruttere nye medlemmer til årets valg, blant annet hengt opp oppslag i oppgangene, postet informasjon på Vibbo og tatt kontakt med aktuelle kandidater. Valgkomiteen mener at den foreslåtte sammensetning av styremedlemmer vil ivareta beboerperspektivet i styret på en meget god måte.

I valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2022,

Ingvild Eide, 16 C

Maya Nielsen, 18 A



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

**Selskapsnummer:** 9 **Selskapsnavn:** Myrahagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.