

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019, informasjon om innkomne saker som ikke skal vedtas, samt styrets beretning. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2020

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

Saker som behandles:

- Godkjenning av møteinnkallingen
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Honorar til tillitsvalgte
- Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 20. mai 2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no/myrahagen
- Trykk på linken og delta i møtet.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen per post. For å delta i møtet må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt innkallingen du får i fysisk post. Denne må leveres i henhold til informasjon nederst på seddelen.

SE NESTE SIDE FOR STEMMESEDDEL

Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming.

Stemmeseddel for generalforsamling 2020 i Myrahagen borettslag

Leilighetsnummer: _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemme: For Mot

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Stemme: For Mot

Konstituering – Valg av andelseier som protokollvitne

Stemme: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemme: For Mot

Godtgjørelser – Godkjenning av styrehonorar

Stemme: For Mot

Valg av styret

For	Mot
-----	-----

Valgkomiteens forslag
Alternativt forslag

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Valgkomiteens forslag
Alternativt forslag

Valg av valgkomite

Valgkomiteens forslag
Alternativt forslag

Skjemaet leveres til styrets postkasse ved vaktmesterkontoret til høyre for kjellerdør til Bentsebrugata 16 F eller til OBOS innen møteslutt 28.05.2020.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær digital generalforsamling i Myrahagen Borettslag
Starter 20 mai 2020**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.03.2020
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen Martin Aamundsen Pål Bugge Haagenrud Gunhild Sæterlien

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Styremedlem	Martin Aamundsen	Bentsebrugata 18 E
Styremedlem	Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E
Styremedlem	Gunhild Sæterlien	Bentsebrugata 18 C
Varamedlem	Nils Pedersen	Bentsebrugata 18 D
Varamedlem	Gunn Berit Pedersen	Bentsebrugata 16 H

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kirsten Gulbrandsen		Bentsebrugata 16 H
Varadelegert		
Martin Aamundsen		Bentsebrugata 18 E

Valgkomiteen

Kaja Kolvig	Bentsebrugata 16 C
Line Benedikte Nersnæs	Bentsebrugata 18 A

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

Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

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

Bentsebruggt 16 A-J

Bentsebruggt 18 A-F

Gårds- og bruksnummer :

225 27 28 29 30

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 9 452 106.

Dette er kr 3 106 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av utleie av fryseboks for ett halvår.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 16 293 097.

Dette er kr 1 750 493 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelse i enkelte prosjekter som bergvarme, samt klargjøring og asfaltering. Dør/calling/låsprosjektet er i sin helhet flyttet til 2020/2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 785 614 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2019 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 7 785 614.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 532 423 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2020. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 3 % fra 01.01.2020. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 888 000 til større vedlikehold som omfatter bergvarmeanlegg og asfaltering, inngangsdører/callinganlegg/nøkkelsystem (det er innvilget inntil kr 3 000 000 til dette prosjektet ved forrige generalforsamling), samt generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 60 515. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrahagen Borettslag.

Lån

Myrahagen Borettslag har tre lån i OBOS-Banken. Alle lånene har 2,85 % rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 4 928 fra 2019 til 2020. Dette er en generell prisjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Felleskostnadene økte med 3 % fra 01.01.20. De økte felleskostnadene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Myrahagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 05. mai 2020

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 763 658	223 122	1 763 658	532 423
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 785 614	337 400	-8 965 500	2 222 680
Tilbakeføring av avskrivning	15	95 377	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-953 764	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	8 650 000	31 204 026	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 237 234	-29 940 890	0	-1 248 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	0	-60 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 231 235	1 540 536	-8 965 500	974 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		532 423	1 763 658	-7 201 842	1 507 103
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 434 647	2 227 308		
Kortsiktig gjeld		-902 224	-463 650		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		532 423	1 763 658		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 112 639	1 090 073	0	1 088 292
Innkrevde felleskostnader	2	8 330 073	8 135 832	9 449 000	8 625 708
Andre inntekter	3	9 394	21 912	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 452 106	9 247 817	9 449 000	9 714 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 708	-28 000	-31 020
Styrehonorar	5	-200 000	-203 600	-200 000	-220 000
Avskrivninger	15	-95 377	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 030	-7 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-189 325	-184 525	-188 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-84 884	-53 100	-50 000	-50 000
Kontingenter		-37 550	-36 000	-36 000	-37 550
Drift og vedlikehold	8	-11 005 072	-2 974 289	-13 600 000	-888 000
Forsikringer		-355 993	-254 290	-356 000	-369 000
Kommunale avgifter	9	-1 007 971	-919 768	-1 009 500	-1 087 250
Energi/fyring	10	-1 700 661	-2 169 930	-1 000 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-723 116	-697 853	-720 000	-745 000
Andre driftskostnader	11	-856 919	-721 273	-848 000	-848 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 293 097	-8 250 835	-18 043 500	-6 379 320
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-6 840 991	996 982	-8 594 500	3 334 680
Innbetalt andel fellesgjeld		0	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		-6 840 991	1 056 982	-8 594 500	3 334 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 224	1 856	0	0
Finanskostnader	13	-949 847	-721 438	-371 000	-1 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-944 623	-719 582	-371 000	-1 112 000
ÅRSRESULTAT		-7 785 614	337 400	-8 965 500	2 222 680
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	337 400		
Fra annen egenkapital		-7 785 614	0		

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

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	15	858 391	4
SUM ANLEGGSMIDLER		23 259 950	22 401 563
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 212
Kortsiktige fordringer	16	191 627	226 339
Driftskonto OBOS-banken		1 231 731	1 990 692
Sparekonto OBOS-banken		8 657	8 580
Sparekonto OBOS-banken II		2 632	485
SUM OMLØPSMIDLER		1 434 647	2 227 308
SUM EIENDELER		24 694 597	24 628 871
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	17	-16 194 055	-8 408 441
SUM EGENKAPITAL		-16 176 055	-8 390 441
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	39 506 478	32 093 712
Borettsinnskudd	20	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	21	31 500	31 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 968 428	32 555 662
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		896 054	459 605
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		6 170	4 045
SUM KORTSIKTIG GJELD		902 224	463 650
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 694 597	24 628 871

Pantstillelse	22	54 730 000	34 965 074
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2020
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen /s/

Martin Aamundsen /s/

Pål Bugge Haagenrud /s/

Gunhild Sæterlien /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 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 andelseiernes 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	8 259 838
Forretningslokaler	85 084
Kapitalkostnader på IN-lån	1 096 401
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 238
Overført til kapitalkostnader	-1 112 639
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 344 922
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Forretningslokaler	-14 849
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 330 073

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	94
Leie av fryseboks	9 000
Nettinnbetalinger	300
SUM ANDRE INNTEKTER	9 394

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2018/2019, og er på kr 200 000. Budsjettet for styrehonorar 2020 har økt med kr 20 000 til kr 220 000 totalt. Dette er fordelt med kr 200 000 honorar fordelt på hele styret og kr 20 000 spesifikt for håndtering av styremail. Henvendelser til styremail har økt betraktelig de siste årene, og er i tillegg ofte av krevende art. Grunnet dette tillegges et eget honorar kun for håndtering av denne.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-12 743
Andre konsulenthonorarer	-72 141
SUM KONSULENTHONORAR	-84 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OPAK Tilstandsrapport	-90 000
LMR arkitektur AS (kr 47 266 er ført under note 7)	-31 031
Inngangsdør/calling/låssystem	-121 448
Bytte av rør, kulverter og asfaltering	-1 462 306
Bergvarme/varmepumpe inkl. tørrkjele	-8 424 021
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 128 806
Drift/vedlikehold bygninger	-352 691
Drift/vedlikehold VVS	-37 005
Drift/vedlikehold elektro	-65 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 815
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-37 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-203 210
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-60 403
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 005 072

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-541 386
Feieavgift	-2 424
Renovasjonsavgift	-464 161
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 007 971

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-671 949
Olje	-161 209
Strøm oljefyr el.bereder	-867 504
SUM ENERGI / FYRING	-1 700 661

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 800
Container	-24 351
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 335
Driftsmateriell	-16 142
Lyspærer og sikringer	-4 602
Vaktmestertjenester	-259 233
Vakthold	-176 370
Renhold ved firmaer	-218 729
Snørydding	-108 636
Gressklipping	-1 800
Andre fremmede tjenester	-1 791
Trykksaker	-6 604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader (kopipapir, såpe, div til styrerom)	-9 691
Telefon, sendt sms	-5 542
Porto	-2 830
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-4 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-856 919

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 708
SUM FINANSINNTEKTER	5 224

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-32 663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-364 208
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 415
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 561
SUM FINANSKOSTNADER	-949 847

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1938	1 887 050
--------------------------	-----------

Oppskrevet 1972		1 915 450
Rehabilitering 2007 - 2011		17 699 549
SUM BYGNINGER		21 502 049

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
Vaskerianlegg			
Tilgang 1997	21 156		
Avskrevet tidligere	-21 155		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	953 764		
Avskrevet i år	-95 377		
		858 387	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		858 391	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-95 377

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		5 589
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)		186 038
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		191 627

NOTE: 17

Opptjent egenkapital	-17 341 515
Egenkapital fra IN tidligere	1 631 269
Egenkapital fra IN 2019	0
Reduksjon EK fra IN	-483 809
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 194 055

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, lån OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2018	-1 503 998	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	488 803	
		-1 015 195

OBOS-banken AS, lån OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2018	-15 856 915	
Økning i år	-8 650 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-24 506 916

OBOS banken AS, lån OBOS03(tidligere EIKA3)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig, 2012	-21 511 936	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 147 868	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	748 431	
Nedbetalt tidligere, IN	1 631 269	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-13 984 368

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-39 506 478

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 AS	Første avdrag er 01/01-2021
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2021
121, 232		650
136, 137		700
104, 107, 114, 117, 124, 127		750
132, 134, 139, 141, 214, 217		750
224, 227		750
204, 207, 304, 307, 314, 317		800
324, 327, 404, 407, 414, 417		800
424, 427, 504, 507, 514, 517		800
524, 527		800
102, 105, 106, 108, 112, 113		950
115, 116, 118, 123, 125, 126		950
		950
103, 122, 202, 203, 205, 206		1 000
208, 212, 213, 215, 216, 218		1 000
222, 223, 225, 226, 228, 234		1 000
236, 237, 239, 241, 302, 305		1 000
306, 308, 312, 313, 315, 316		1 000
318, 322, 323, 325, 326, 328		1 000
332, 334, 336, 337, 339, 341		1 000
402, 405, 406, 408, 412, 413		1 000
415, 416, 418, 422, 423, 425		1 000
426, 428, 432, 434, 436, 437		1 000
439, 441, 502, 505, 506, 508		1 000
512, 513, 515, 516, 518, 522		1 000
523, 525, 526, 528, 532, 534		1 000
536, 537, 539, 541		1 000
303, 403, 503		1 050
133, 135, 138, 140		1 100
111, 131, 142, 233, 235, 238		1 150
240, 242, 333, 335, 338, 340		1 150
433, 435, 438, 440, 533, 535		1 150
538, 540		1 150

101, 201, 211, 221, 331, 342	1 200
431, 442, 531, 542	1 200
301, 311, 321, 401, 411, 421	1 250
501, 511, 521	1 250
231	1 500

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550
SUM BORETTINNSKUDD	-430 450

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-22 500
Andre innskudd	-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-31 500

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	39 506 478
Beregnete IN-forpliktelser	1 147 460
TOTALT	41 084 388

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 502 049
Tomt	899 510
TOTALT	22 401 559

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Kirsten Gulbrandsen Bentsebrugata 16 H

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pål Bugge Haagenrud Bentsebrugata 18 E

Gunhild Sæterlien Bentsebrugata 18 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gunn Berit Pedersen Bentsebrugata 16 H

2. Bjørn Vestgård Ekstern

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kirsten Gulbrandsen Bentsebrugata 16 H

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Maja Brenna Nielsen Bentsebrugata 18 A

Ingvild Louise Eide Bentsebrugata 16 C

I valgkomiteen for Myrahagen Borettslag

Kaja Kolvig
Line Benedikte Nersnæs

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Kirsten Gulbrandsen som styreleder og Gunn Berit Pedersen som varamedlem.

Valgkomiteen innstiller videre et eksternt medlem til styret. Bjørn Vestgård har særskilt kompetanse i økonomi og forvaltning av større borettslag. Bakgrunnen for å innstille et eksternt medlem er primært knyttet til den stadig mer komplekse virkeligheten et borettslagsstyre må forholde seg til, som stiller krav om særskilt kompetanse, blant annet innen økonomi. Vi mener at en slik løsning alt i alt er et godt alternativ, da styret uansett må gå til innkjøp av eksterne tjenester dersom medlemmene i styret ikke innehar den

økonomi- og forvaltningskompetansen styret har behov for. Disse tjenestene kjøpes eksternt i dag, slik at det prismessig ikke blir mye dyrere med en slik løsning som foreslått. Valgkomiteen viser videre til at det med den foreslåtte sammensetningen kun vil være ett eksternt styremedlem. De øvrige styremedlemmene er beboere i borettslaget, slik at kjennskapen til borettslaget og beboerperspektivet vil være godt ivaretatt. For øvrig vil vi peke på at det ikke har lyktes valgkomiteen å rekruttere flere beboere som medlemmer til styret, til tross for at vi har hengt opp oppslag i oppgangene, sendt ut SMS med oppfordring om å melde seg eller andre kandidater til styret, samt drevet oppsøkende virksomhet overfor aktuelle kandidater.

Valgkomiteen har innhentet informasjon fra styret som viser at den foreslåtte løsningen vil gi en merkostnad på et sted mellom 7 og 10.000 kroner årlig.



2019

Generelt

Kontakt med styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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 2019 og de melder at det er oppdaget noen mindre uregelmessigheter. Disse blir utbedret fortløpende.

Vaktmester

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

Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Parkeringstjenesten. Tjenesten koster kr 1000 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017. De har fått 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 2019. Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Romerike Svakstrøm, 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.

Vasking

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

Kildesortering

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

Forsikring

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler iGAB Forsikringsmegling, som uavhengig innkjøper/veileder. Årlige utgifter knyttet til dette er

kr.10.000 + indeks. Dette dekker rådgivning og bistand til å kunne vurdere tilbud fra hele markedet, samt service/oppfølging etter skader. Styrets erfaring med denne tjenesten er at det er lønnsomt, da iGAB Forsikringsmegling, forhandler på vegne av borettslaget og ikke som part i sakene.

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

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

IN-ordningen

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

Securitas

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene

forvaltet av OBOS. Myrahagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Styrets arbeid 2019

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter.

Tilstandsrapport

Det ble i 2019 utarbeidet en ny tilstandsrapport av borettslaget av OPAK. Denne rapporten vil ligge til grunn for vedlikeholdsplanen styret har utarbeidet for de neste 9-10 årene. I følge planen I budsjettet for 2019 er det blitt avsatt midler for å følge opp denne vedlikeholdsplanen. Både tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen er tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene er vurdert til kr 11 780 000 inkl. mva. I tillegg anbefales det strakstiltak for kr 20 000 inkl. mva. som bør utføres innen et år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold, utgjør tilsammen kr 17 970 000 inkl. mva.

Konklusjonen fra OPAK vurderer tilstanden i Myrahagen slik:

Bygningsmessig

Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, med noe vedlikeholdsetterslep på enkelte områder. Det anbefales at det vurderes å skifte enkelte vinduer og ytterdører mot slutten av perioden, samt at de øvrige vinduene har behov for regelmessig vedlikehold. Det anbefales også at takene undersøkes med lift, da tilstanden på disse er usikker.

VVS

Vårt hovedinntrykk er at VVS-anleggene generelt fremstår i generelt tilfredsstillende stand. De fleste vann- og avløpsrørene ble byttet

under våtomsrehabiliteringen i 2004, og fremstår i tilfredsstillende stand. Det er i kjeller noen gjenværende rør og utstyr, spesielt i fyrrom, dette bør fjernes og det bør undersøkes om det i rør-bend er asbestisolasjon.

Borettslaget har oppvarming via oljefyr i dag, men er i gang med å gå over til bergvarme og bio-olje i 2019. Fyrrommet er iht. oppdragsgiver planlagt utbedret ifb. med dette. Fra og med 2020 er det ulovlig å benytte mineralsk (fossil) olje til oppvarming.

Elektro

Vårt hovedinntrykk er at elektrotekniske anleggene generelt fremstår i generelt tilfredsstillende stand. EI-anlegget er hovedsakelig fra 1996 og tilfredsstillende datidens forskrifter.

Det anbefales å skifte ut belysningen i fellesareal til LED-armaturer med moderne lysstyring og en mer enhetlig utførelse.

Myrahagen BRL har etablert Internkontroll elektro. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav.

Brannsikkerhet

OPAK har ikke foretatt noen brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befarings av de øvrige fag er medtatt.

Iht. Forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, dvs. styret, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstillende branntekniske krav.

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.

Prosjekt bergvarme/varmepumpe

Oppstart ny varmeløsning. Prosjektleder fra Thermoconsult sammen med Winns og Båsum fant en bedre løsning for prosjektet enn 33 brønner som var inngått avtale til kun 22 brønner og en tørrkjele som ble plassert nede i skråningen ved 18 F. Tørrkjelen vil gå på sommeren slik at brønnene kan hvile. Levetiden til brønnene økes ved bruk av tørrkjele. Denne løsningen ble også billigere enn 33 brønner. Det var mye gammelt og defekt av elektrisk og rør i fyrrommet som ikke hadde alt for lang levetid igjen og det er gjort mange oppgraderinger slik at fyrrommet nå fremstår som veldig godt rustet de neste

årene. I juni var alt klart og varmepumpen koblet til da det samme kveld kom ekstremværet som gjorde at det kom mye vann inn i fyrrommet.

Det var ikke selve regnvannet som kom inn via vinduer eller lignende, men et rør som hadde gitt etter innvendig grunnet ekstremt stort trykk fra overvann som har trengt seg inn i fyrrommet. Gulvnivå i teknisk rom ligger lavere enn avløpsrøret utenfor, og det er derfor etablert en pumpekum i rommet og en anordning for å lede vann ut til kloakk. Det er denne konstruksjonen som feilet.

Dette gjorde at det raskt fylte seg opp med 25-30 000 liter gråvann som tilsvarer 55 cm høyde i hele fyrrommet, og all berørt elektronikk måtte byttes ut. Dette ble en forsikrings sak og følgende ble byttet ut: Nye vanntanker, ny trafo, ny el kjele, alle komponentene i varmepumpene som stod under vann. Dette medførte at en stor forsinkelse på prosjektet da det var lang leveringstid på nytt utstyr og deler.

Da det er sannsynlig at det i fremtiden kommer mer ekstremvær, er det satt i gang ytterligere tiltak for å forhindre at noe lignende skal skje igjen. Røret har blitt sikret, og da det allerede graves i området jobbes det også med en alternativ sikring. Samtidig var det også lekkasje i vaskeriet i 18 og i flere boder. Dette ble også utbedret.

Utbedring og asfaltering av kjøreveier og nye kulverter

Bekreftet og vedtatt tilbudet fra Unimets, kr 1 257 956,25 ink mva for utbedring og asfaltering av kjøreveier, nye kulverter mellom blokkene og trekkør for vanning fra Unimets, kr 1 257 956,25 ink mva

Kulverter og trekkør kom på plass høst-19, mens utbedring og asfalteringen skjedde i februar-20.

Nye rør i kulverter

Bekreftet og vedtatt tilbud fra Rørbemannig kr 536 250 ink mva angående nye rør fra fyrrom til alle blokkene da alle disse var i dårlig forfatning.

Sikringsskap

Alle beboeres sikringsskap ble sjekket av Installatørene da styret ble gjort oppmerksom på at deler av sikringsskapet ikke lenger er innenfor lovverket. Alle beboerne fikk beskjed om status på sitt skap og fikk tilbud fra Installatørene om utbedring. De aller fleste takket ja til dette og de aller fleste skap er nå innenfor dages lovverk. Det minnes om at sikringsskapet er beboers ansvar.

Avfallsløsning

Tilbud fra Steinbakken, kr 910 688 ink mva og EnviroPac kr 880 188 ink mva. Arkitekten anbefaler Iceberg container (4 stk for avfall og 2 stk for papir) i sort, samt 2 lystolper og snøsmelting. Etter totalvurdering av tilbyderne og innhenting av referanser falt valget på Steinbakken. Ny løsning kom på plass i juli og ble meget bra. Et stort løft for borettslaget.

Dør/calling/låssystem prosjekt

Tilbud fra Installatørene porttelefon/låssystem kr 1 061 250 ink mva. De kunne ikke tilby inngangsdør.

Etter innhenting på tilbud kun på inngangsdører lå disse rundt ca kr 1 600 000 ink mva.

Totalt ca kr 2 661 250 ink mva

Tilbudet fra Kreno inngangsdører kr 1 176 402 ink mva.

Tilbud fra Access Låsspesialisten porttelefon/låssystem/dørlukkere, kr 1 262 853 ink mva

Totalt kr 2 439 255 ink mva.

Totalvurdering av prosjektleder og styret falt valget på Kreno som også kunne stå som totalleverandør for både Kreno og Access Låsspesialisten.

Søknad låneopptak OBOS inntil 3 mill til dør/calling/låssystem ble godkjent under generalforsamlingen. Oppstart var planlagt høst-19, men grunnet vannlekkasjen i fyrrommet i juli måtte dette utsettes til 2020.

Uteområde

Det ble vedtatt å vente med å se på muligheter for uteområdet til neste år da prosjekter ble kraftig forsinket grunnet vannlekkasjen.

Utleielokalet

Leietaker Stiftelsen SOR sa opp leieforholdet som ble avsluttet i september. Styret gikk igjennom muligheter og etter tidligere erfaringer er det ikke et enkelt lokale å leie ut. Samt at det var kommet rapport for elektriker at lokalet ikke kunne leies ut lenger uten større utbedringer både på det elektriske anlegget og sikringsskapet. Det ble satt i gang en utbedring om lokalet kunne gjøres om fra næring til ny andel og resultatet var at det var mulig.

Etter ekstraordinær generalforsamling i november gikk forslaget igjennom om omgjøring av næringslokale til ny andel med. Prosjektleder og arkitekt har sendt inn saken til plan og bygg for omgjøring, svar ventes vår-20

Dugnad

Den årlige dugnaden ble avholdt den 7. mai 2019. Det var godt oppmøte på ca. 73 personer. Som vanlig ble det ryddet på loft og i kjellere. Vinduer og gelendere ble vasket i alle oppgangene. Ute ble hekker og busker beskjært og blomsterbed ble luket. Dugnaden ble avsluttet med servering av grillmat, drikke og hyggelig stemning i bakgården.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	<i>Planlagt bytte inngangsdører, låssystem og calling anlegg</i>
2020	Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2019-2020	Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2019	Nedgravd avfallsløsning
2019	Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
2019	Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2017-2018	Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
2017	Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2017	Byttet elkjele i fyrhus
2017	Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus

2017	Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringssskap fyrhus
2016	Innstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal
2015	Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2015	Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2014	Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2014	Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014	Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2013	Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012	Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2012	Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
2011	Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011	Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2010	Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokk
2010	Skiftet brenner til fyrkjeler
2010	Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
2006	Oppussing av oppganger
2006	Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004	Våtromsrehabilitering
2001	Nytt dørtelefonanlegg
2001	Rehabilitering 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	Utbedring av vaskeriene
1996	Nytt el. anlegg i hele borettslaget
1996	Beising av vinduer utvendig
1995-1996	Oppussing av brannbalkonger
1994	Oppussing av trappeoppgang
1991	Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
1988-1989	Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
1987	Skiftet vinduer og balkongdører
1986	Kjøp av tomt