

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Schønings gate 7, 0356 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

8260077

111/343

22.01.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.01.2025.

Boligselskap: 111 Myrer Borettslag
Organisasjonsnr: 948.152.436
Andelseier: Erik Nikolai Steinsland
Leieobjektnr: 343
Adresse: Kurvn 26, 0495 OSLO
Andelsnummer: 273
Borettsinnskudd: kr 3.500,-
Hjemmeside: <http://www.myrerborettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93371824.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS 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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det ble på generalforsamling 2021 gitt fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av tak og maling av fasader. Se innkalling for fullstendig informasjon. Prosjektet startet høsten 2021 og er nå satt på vent i påvente av nye rapporter/ uttalelser.
- Garasje følger leilighet: Nei, selger må påse at denne sies opp.
- Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Parkering følger leilighet: Nei. Selger må påse at denne sies opp. Parkering/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- . Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- . Ved salg av Andel 338, leil. 3026; Vinduene ble ikke byttet ut ved rehabilitering i 2018/2019. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|----------------------|------|--------------|--------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * HUS601-11486552 | S | 5.549.460,- | 9 år 4 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * HUS602-11486552 | S | 5.541.912,- | 9 år 4 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * HUS603-11486552 | S | 5.726.213,- | 9 år 10 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * HUS604-11408779 | S | 5.417.307,- | 9 år 4 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * HUS605-11408779 | S | 5.417.307,- | 9 år 4 md. | 2 | | Flyt | 4,68% |
| * OBOS02-98208133039 | A | 2.945.970,- | 28 år 9 md. | 12 | | Flyt | 5,49% |
| * OBOS03-98208238450 | A | 48.590.153,- | 28 år 10 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.509,- pr. md.

Herav:

| | |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 3.604,- |
| Internett | 379,- |
| Balkongtillegg | 526,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| | 102,- | 7.819,- | 25.277,- | 223.826,- |

Festetomt utgjør 7 553 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånennummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * HUS601-11486552 | 14.590,- | 191,- |
| * HUS602-11486552 | 14.570,- | 189,- |
| * HUS603-11486552 | 15.059,- | 189,- |
| * HUS604-11408779 | 13.311,- | 173,- |
| * HUS605-11408779 | 13.311,- | 173,- |
| * OBOS02-98208133039 | 7.728,- | 45,- |
| * OBOS03-98208238450 | 127.428,- | 742,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Julie Kathrine Andresen Myrerskogveien 15, 495 OSLO, e-post: juliekathrineandresen@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

| | | |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: | |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Myrer Borettslag org nr 948 152 436

vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006. Endret på generalforsamling 10.juni 2021. Sist endret på ordinær generalforsamling 9. april 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Myrer Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at

andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Garasje- og biloppstillingsplasser

8-1 Biloppstillingsplasser

Når du blir tildelt biloppstillingsplass betaler du et administrasjonsgebyr. Gebyret reguleres årlig og kan oppgis ved henvendelse til styret.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige biloppstillingsplasser.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Plassene fordeles etter ansiennitet, adresse*, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for leie.
- Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på biloppstillingsplassen (fra første i mnd.).
- Beboere som leier biloppstillingsplass av borettslaget har ikke anledning til montering av elektrisk anlegg (lader til elbil), men må bruke borettslagets ladestasjoner.
- Andelshaver kan beholde en plass så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga. alder eller lignende), mister rett til videre leie, plassen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på plasser kan ingen andelshaver leie mer enn én biloppstillingsplass i laget.
- Ved utleie av leilighet lenger enn et år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.
- Tildelt biloppstillingsplass skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel, tilhenger o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles plassen annen søker etter mottatt skriftlig advarsel, deretter sendes varsel om at plass opphører..
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til plassen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuelt mislighold uten forutgående varsel.
- Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg (oljesøl mm.).
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

*Vi er et stort borettslag og parkeringsplassene er fordelt utover hele området. Grunnen til at adresse er en faktor i tildelingen, er erfaringer vi har gjort oss i alle år. Hvis en beboer får en parkeringsplass på andre siden av borettslaget, har vi sett at denne plassen sjelden er i bruk. Da er det bedre at beboere i nærheten av plassen får denne muligheten og at vi utnytter ledige plasser og minimerer trykket på gateparkering.

8-2 Garasjeplasser

Når du blir tildelt garasjeplass betaler du et administrasjonsgebyr og depositum til garasjelaget. Depositumet tilbakebetales når garasjen sies opp.

Borettslaget/styret vil ikke være erstatningspliktig for utstyr som er bekostet og/eller montert av beboer, dersom garasjeanlegget i fremtiden blir gjenstand for rehabilitering eller omregulering.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige garasjer.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Garasjene fordeles etter ansiennitet, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for garasjeleie.
- Garasjeplass i garasjelag 3 følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.
- Andelseiere med el-bil har ingen fortrinn til garasjeplass.
- Andelshaver kan beholde en garasje så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga. alder eller lignende), mister rett til videre leie, garasjen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på garasjer kan ingen andelshaver leie mer enn én garasje i laget.
- Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling etter skriftlig mottatt varsel.
- Ved utleie av leilighet lenger enn et år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Tildelt garasje skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles garasjen annen søker etter mottatt skriftlig varsel.
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til garasjen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Ved avvikling av leieforholdet er leietaker ansvarlig for tømming, rydding og istandsetting av eventuelle feil og mangler, herunder også el-anlegg.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuelt mislighold uten forutgående varsel.
- Garasjeporten skal alltid være lukket og låst når eier ikke oppholder seg i eller i nærheten av garasjen. Dette på grunn av sikkerhet.
- Styret holder oversikt over bruken av garasje og sender varsel ved mislighold. Dersom det ikke blir bedring, har styret rett til å si opp leieforholdet.
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

8-3 Regler for el-bil/strøm

Vær oppmerksom på at det må legges opp egen kurs og egen måler per ladepunkt. Arbeidet må utføres av autorisert elektriker, og bekostes av beboer selv.

- Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen sin, må søke styret om dette.
- Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.
- Beboere som leier garasje av borettslaget har ikke anledning til montering/endring av elektrisk anlegg eller andre endringer (f.eks. løse vegger), uten godkjenning fra styret.

- Det er ikke tillat å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil, el-sykkel eller lignende, det vil si at man ikke kan bruke av ressursene som er dekket av felleskostnadene.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2024 for Myrer Borettslag

Organisasjonsnummer: 948152436

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. april kl. 09:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 189.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Julie Kathrine Andresen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 145

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 43

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 144

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 141

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 45

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 132

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 56

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 480 000 kr .

Benkeforslag fremmet av Eivind Storaas:

Jeg ønsker fremme forslag om økt styregodtgjørelse.

Bakgrunn:

Myrer Borettslag står i flere store prosjekter og har dessuten høy aktivitet til glede for beboerne. Det er av borettslagets interesse at styret er motivert for oppgaven, at styrets medlemmer kan sette seg godt inn i sakene, og finne optimale løsninger. I tillegg er ikke nåværende godtgjørelse inflasjonsjustert siste år. En økning i fellesutgifter vil sannsynligvis tjenes inn over år ved at styret finner de beste løsningene, nå sist eksemplifisert ved fasade prosjektet.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 115

Antall stemmer mot saken: 22

Antall blanke stemmer: 52

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 480 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 90

Antall stemmer for vedtak 2: 39

Antall blanke stemmer: 52

6. Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser

8-1 Biloppstillingsplasser

Når du blir tildelt biloppstillingsplass betaler du et administrasjonsgebyr. Gebyret reguleres årlig og kan oppgis ved henvendelse til styret.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige biloppstillingsplasser.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Plassene fordeles etter ansiennitet, adresse*, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for leie.
- Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på biloppstillingsplassen (fra første i mnd.).
- Beboere som leier biloppstillingsplass av borettslaget har ikke anledning til montering av elektrisk anlegg (lader til elbil), men må bruke borettslagets ladestasjoner.
- Andelshaver kan beholde en plass så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga alder eller lignende), mister rett til videre leie, plassen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på plasser kan ingen andelshaver leie mer enn én biloppstillingsplass i laget.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.
- Tildelt biloppstillingsplass skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel, tilhenger o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles plassen annen søker etter mottatt skriftlig advarsel, deretter sendes varsel om at plass opphører..
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til plassen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuell mislighold uten forutgående varsel.
- Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg (oljesøl m.m).
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

*Vi er et stort borettslag og parkeringsplassene er fordelt utover hele området. Grunnen til at adresse er en faktor i tildelingen, er erfaringer vi har gjort oss i alle år. Hvis en beboer får en parkeringsplass på andre siden av borettslaget, har vi sett at denne plassen sjelden er i bruk. Da er det bedre at beboere i nærheten av plassen får denne muligheten og at vi utnytter ledige plasser og minimerer trykket på gateparkering.

8-2 Garasjeplasser

Når du blir tildelt garasjeplass betaler du et administrasjonsgebyr og depositum til garasjelaget. Depositumet tilbakebetales når garasjen sies opp.

Borettslaget/styret vil ikke være erstatningspliktig for utstyr som er bekostet og/eller montert av beboer, dersom garasjeanlegget i fremtiden blir gjenstand for rehabilitering eller omregulering.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige garasjer.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Garasjene fordeles etter ansiennitet, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for garasjeleie.
- Garasjeplass i garasjelag 3 følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.
- Andelseiere med el-bil har ingen fortrinn til garasjeplass.
- Andelshaver kan beholde en garasje så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga alder eller lignende), mister rett til videre leie, garasjen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på garasjer kan ingen andelshaver leie mer enn én garasje i laget.
- Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling etter skriftlig mottatt varsel.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Tildelt garasje skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles garasjen annen søker etter mottatt skriftlig varsel.
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til garasjen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Ved avvikling av leieforholdet er leietaker ansvarlig for tømming, rydding og istandsetting av eventuelle feil og mangler, herunder også el-anlegg.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuell mislighold uten forutgående varsel.
- Garasjeporten skal alltid være lukket og låst når eier ikke oppholder seg i eller i nærheten av garasjen. Dette på grunn av sikkerhet.
- Styret holder oversikt over bruken av garasje og sender varsel ved mislighold. Dersom det ikke blir bedring har styret rett til å si opp leieforholdet.
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

8-3 Regler for el-bil/strøm

Vær oppmerksom på at det må legges opp egen kurs og egen måler per ladepunkt. Arbeidet må utføres av autorisert elektriker, og bekostes av beboer selv.

- Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen sin, må søke styret om dette.
- Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.
- Beboere som leier garasje av borettslaget har ikke anledning til montering/endring av elektrisk anlegg eller andre endringer (f. eks. løse vegger), uten godkjenning fra styret.
- Det er ikke tillatt å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil, el-sykkel eller lignende, det vil si at man ikke kan bruke av ressursene som er dekket av felleskostnadene

Styrets innstilling

Som etterspurt på fjorårets Generalforsamling har styret utarbeidet forslag til nye regler for bruk av garasjer/biloppstillingsplasser. Det er mangel på plasser, lange ventelister og vanskelig å parkere i gatene, det

er derfor viktig med et godt regelverk slik at de få garasjene og biloppstillingsplassene som vi har, blir benyttet til parkering av andelseiers bil - ikke som lagringsplass for annet eller står tomme.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 134

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 50

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Åpne vaskerier søndager

Fremmet av: Gaute Eielsen

Kjære Styre,

Jeg ønsker å fremme et forslag om å åpne vaskeriet på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager. Jeg har sjekket med de som bor i leiligheten over vaskeriet i Kurveien 26 og de sier de ikke hører lyder derfra utover svake lyder når noen trekker ut tørkeskapene. Det siste er imidlertid så svakt at det heller ikke er et problem.

Styrets innstilling

Dersom det skal tillates å bruke vaskeriene på søndager, må husordensreglene endres. Styret har ingen motsetninger mot forslaget og foreslår følgende endring:

Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 112

Antall stemmer mot saken: 30

Antall blanke stemmer: 47

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Følgende tilføyes husordensreglene: "Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 54

Antall stemmer for vedtak 2: 71
Antall blanke stemmer: 47
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kathrine Andresen (121 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Kathrine Andresen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Bakke Jensen (120 stemmer)
Marianne Bjørving (120 stemmer)
Ida Kural (120 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Bakke Jensen
Marianne Bjørving
Ida Kural

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Vibeke Heiberg (118 stemmer)
Miriam A. Nystad (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vibeke Heiberg
Miriam A. Nystad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Miriam A. Nystad (111 stemmer)
Sabine Meyer (118 stemmer)
Inger Sverreson Holmes (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Miriam A. Nystad
Sabine Meyer
Inger Sverreson Holmes

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Kathrine Andresen (122 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Bjørving (118 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marianne Bjørving





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 111

Myrer Borettslag

Velkommen til årsmøte i Myrer 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/111>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler legges i styrets postkasse utenfor kurveien 40.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser
7. Åpne vaskerier søndager
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Myrer Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Julie Kathrine Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport . Myrer Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 480 000 kr .

Benkeforslag fremmet av Eivind Storaas:

Jeg ønsker fremme forslag om økt styregodtgjørelse.

Bakgrunn:

Myrer Borettslag står i flere store prosjekter og har dessuten høy aktivitet til glede for beboerne. Det er av borettslagets interesse at styret er motivert for oppgaven, at styrets medlemmer kan sette seg godt inn i sakene, og finne optimale løsninger. I tillegg er ikke nåværende godtgjørelse inflasjonsjustert siste år. En økning i fellesutgifter vil sannsynligvis tjenes inn over år ved at styret finner de beste løsningene, nå sist eksemplifisert ved fasade prosjektet.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det skal være opp til generalforsamlingen å avgjøre.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 480 000
 2. Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.
-

Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

8-1 Biloppstillingsplasser

Når du blir tildelt biloppstillingsplass betaler du et administrasjonsgebyr. Gebyret reguleres årlig og kan oppgis ved henvendelse til styret.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige biloppstillingsplasser.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Plassene fordeles etter ansiennitet, adresse*, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for leie.
- Biloppstillingsplassen følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på biloppstillingsplassen (fra første i mnd.).
- Beboere som leier biloppstillingsplass av borettslaget har ikke anledning til montering av elektrisk anlegg (lader til elbil), men må bruke borettslagets ladestasjoner.
- Andelshaver kan beholde en plass så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga alder eller lignende), mister rett til videre leie, plassen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på plasser kan ingen andelshaver leie mer enn én biloppstillingsplass i laget.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Plassen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering.
- Tildelt biloppstillingsplass skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel, tilhenger o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles plassen annen søker etter mottatt skriftlig advarsel, deretter sendes varsel om at plass opphører..
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til plassen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuell mislighold uten forutgående varsel.
- Parkeringsarealet kan ikke benyttes til vask, reparasjon eller vedlikehold som kan være miljøskadelig eller på annen måte sette spor etter seg (oljesøl m.m).
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

*Vi er et stort borettslag og parkeringsplassene er fordelt utover hele området. Grunnen til at adresse er en faktor i tildelingen, er erfaringer vi har gjort oss i alle år. Hvis en beboer får en parkeringsplass på andre siden av borettslaget, har vi sett at denne plassen sjelden er i bruk. Da er det bedre at beboere i nærheten av plassen får denne muligheten og at vi utnytter ledige plasser og minimerer trykket på gateparkering.

8-2 Garasjeplasser

Når du blir tildelt garasjeplass betaler du et administrasjonsgebyr og depositum til garasjelaget. Depositumet tilbakebetales når garasjen sies opp.

Borettslaget/styret vil ikke være erstatningspliktig for utstyr som er bekostet og/eller montert av beboer, dersom garasjelegget i fremtiden blir gjenstand for rehabilitering eller omregulering.

- Det er vaktmester på vegne av styret som fordeler ledige garasjer.
- Søknad skal sendes direkte til vaktmester på mail, driftsleder.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Garasjene fordeles etter ansiennitet, ledig plass og dersom man ellers fyller vilkårene for garasjeleie.
- Garasjeplass i garasjelag 3 følger ikke leiligheten og må frigjøres når du flytter.
- Det er 1 måneds oppsigelse på garasjeplassen.
- Andelseiere med el-bil har ingen fortrinn til garasjeplass.
- Andelshaver kan beholde en garasje så lenge vedkommende eier bil som blir benyttet. Bil som ikke lenger benyttes fordi eieren ikke lenger har førerkort (pga alder eller lignende), mister rett til videre leie, garasjen tildeles annen andelshaver som aktivt benytter seg av sin bil.
- Leiers bil må være registrert og i bruk.
- Så lenge det er knapphet på garasjer kan ingen andelshaver leie mer enn én garasje i laget.
- Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling etter skriftlig mottatt varsel.
- Ved utleie av leilighet lenger enn ett år, oppfordres man til å kontakte styret så vi kan finne en midlertidig løsning.
- Tildelt garasje skal ikke benyttes som lager, oppbevaring av sykkel o.l., men til parkering av bil. Ved mislighold, tildeles garasjen annen søker etter mottatt skriftlig varsel.
- Leietaker plikter til enhver tid å legge til rette for tilgang til garasjen for utførelse av nødvendig vedlikehold.
- Ved avvikling av leieforholdet er leietaker ansvarlig for tømning, rydding og istandsetting av eventuelle feil og mangler, herunder også el-anlegg.
- Borettslaget har rett til å fakturere påkommende omkostninger og avviklingsgebyr ved eventuell mislighold uten forutgående varsel.
- Garasjeporten skal alltid være lukket og låst når eier ikke oppholder seg i eller i nærheten av garasjen. Dette på grunn av sikkerhet.
- Styret holder oversikt over bruken av garasje og sender varsel ved mislighold. Dersom det ikke blir bedring har styret rett til å si opp leieforholdet.
- Gjeldende regelverk har tilbakevirkende kraft og gjelder for alle løpende leieavtaler.

8-3 Regler for el-bil/strøm

Vær oppmerksom på at det må legges opp egen kurs og egen måler per ladepunkt. Arbeidet må utføres av autorisert elektriker, og bekostes av beboer selv.

- Beboere som ønsker å lade el-bil i garasjen sin, må søke styret om dette.
- Strømforbruk for elbil-lader betales til a-konto med avregning en gang i året. Gjeldende satser publiseres på nettsiden til borettslaget.
- Beboere som leier garasje av borettslaget har ikke anledning til montering/endring av elektrisk anlegg eller andre endringer (f. eks. løse vegger), uten godkjenning fra styret.
- Det er ikke tillatt å benytte strømmen i garasjen til oppvarming, lading av el-bil, el-sykkel eller lignende, det vil si at man ikke kan bruke av ressursene som er dekket av felleskostnadene

Styrets innstilling

Som etterspurt på fjorårets Generalforsamling har styret utarbeidet forslag til nye regler for bruk av garasjer/biloppstillingsplasser. Det er mangel på plasser, lange ventelister og vanskelig å parkere i gatene, det er derfor viktig med et godt regelverk slik at de få garasjene og biloppstillingsplassene som vi har, blir benyttet til parkering av andelseiers bil - ikke som lagringsplass for annet eller står tomme.

Forslag til vedtak

Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene

Sak 7

Åpne vaskerier søndager

Forslag fremmet av:

Gaute Eielsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Kjære Styre,

Jeg ønsker å fremme et forslag om å åpne vaskeriet på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager. Jeg har sjekket med de som bor i leiligheten over vaskeriet i Kurveien 26 og de sier de ikke hører lyder derfra utover svake lyder når noen trekker ut tørkeskapene. Det siste er imidlertid så svakt at det heller ikke er et problem.

Styrets innstilling

Dersom det skal tillates å bruke vaskeriene på søndager, må husordensreglene endres. Styret har ingen motsetninger mot forslaget og foreslår følgende endring:

Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Åpne vaskerier søndager
- Mot Åpne vaskerier søndager

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.

2. Følgende tilføyes husordensreglene: "Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager."

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Kural
- Marianne Bjørving
- Sigurd Bakke Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Miriam A. Nystad
- Vibeke Heiberg

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Inger Sverreson Holmes
- Miriam A. Nystad
- Sabine Meyer

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling-justert.pdf

Sak 9

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:

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Bjørving
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Leder | Julie Kathrine Andresen | Myrerskogveien 15 |
| Nestleder | Marianne Bjørving | Kurveien 54 |
| Styremedlem | Vibeke Heiberg | Kurveien 32 |
| Styremedlem | Dan Walther Lindberg | Kurveien 30 |
| Styremedlem | Anita Schei | Fallanveien 31 |
| Varamedlem | Ida Kural | Nordstjerneveien 13 |
| Varamedlem | Miriam Ananiassen Nystad | Nordstjerneveien 17 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Julie Kathrine Andresen Myrerskogveien 15

Varadelegert

Marianne Bjørving Kurveien 54

Valgkomiteen

Inger Sverreson Holmes Nordstjerneveien 17
Sabine Meyer Fallanveien 31

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret

Styret kan kontaktes via melding på Vibbo og e-post myrer@styrerrommet.no.

Generelle opplysninger om Myrer Borettslag

Borettslaget består av 408 andelsleiligheter.

Myrer Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948152436, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

75 812 852 888

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Myrer Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023-2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 18 styremøter (inkludert møter med OBOS). Styrets og vaktmesters arbeid i 2023/24 har vært preget av løpende saker; både generell drift og vedlikehold, tak og fasadeprosjektet, elbilladeprosjekt, brannvarslingsprosjekt, garanti på vinduer, beboer- og nabosaker, samt uteområder og andre saker. Under kan dere lese mer om styrets arbeid forrige periode.

Vibbo

I vårt store borettslag er det konstant pågang av henvendelser, og styret oppfordrer derfor alle til å lese informasjonsskrivene som blir sendt ut samt sette seg inn i informasjonen som ligger under temaene på Vibbo - før en eventuell henvendelse til styret. Styret svarer på henvendelser så raskt som mulig, men kan ikke garantere svar i helger og i ferier.

Det er veldig positivt at beboere engasjerer seg og kommer med spørsmål og innspill til styrets arbeid og pågående prosjekter. Vi i styret vil bestrebe oss på å gjøre informasjonsskrivene enda grundigere og mer utfyllende.

Vi presiserer at styret kun forholder seg til henvendelser på Vibbo eller e-post. Facebook-gruppa «Vi som bor i Myrer borettslag» er opprettet av beboerne og det er ikke styrets rolle å blande seg inn i diskusjoner på FB. Dette av flere grunner, blant annet fordi flere beboere ikke er medlem i gruppen, og fordi styret ikke har tilgang til alle kommentarer.

Vi ber om forståelse for at styret ikke alltid kan svare utfyllende, for eksempel av hensyn til personvern eller der vi har taushetsplikt.

Elbillading

Styret har siden årsmøtet i 2023 jobbet med etablering av ladestolper i Kurveien, byggesøknad for å kunne rive garasjene og søknad til Elvia for å øke kapasiteten i trafoene.

Ladestolpene i Kurveien ved lekeplassen er aktive og vi ser at mange benytter seg av disse, det er bra. Vi har dog hatt litt oppstartsproblemer med disse. Ladekøsystemet har ikke fungert, vi har derfor endret det til lik ladehastighet på seks av stolpene. Dette innebærer 3,2 kWh kapasitet. To ladepunkter følger fortsatt ladekøprinsippet. Vi har søkt om økt kapasitet i trafoen slik at vi kan få 7,2 kWh per ladestolpe.

Akershus Elektro (installatør) og Garo (leverandør av ladeboksene) fortsetter å jobbe for å løse problemene med dynamisk lading/ladekø. Vi prøver å unngå de samme problemene når ladestasjonene ved garasjene er etablert. Søknad til Elvia er sendt og Akershus Elektro vil stå for ombyggingen.

Styret sendte byggesøknad om riving av garasjene i august. Det har tatt lengre tid enn normalt å få tildelt saksbehandler, men det er nå på plass. Det har også vært andre faktorer i prosessen som

har ført til forsinkelser. Vi venter nå på de siste dokumentene og vedleggene vi trenger for å få søknaden godkjent. Siden prosessen tar lengre tid enn først antatt, har vi åpnet for parkering i garasjene.

Når byggesøknaden er godkjent, vil riving igangsettes umiddelbart og parkering i garasjene opphører.

Tak og fasadeprosjektet

Prosjektet gikk inn i fase 3 og sitt tredje år i 2023. I 2023 ble tak og fasade rehabilitert i Kurveien 42,44,46 og 48.

For inneværende år har vi foreløpig ikke satt opp fremdriftsplan, da vi ønsker å få tilstandsrapporten først. Kartleggingen er i gang og vi ønsker å lage en vedlikeholdsplan ut fra resultatene. Vi venter med igangsetting til vi vet hva som er nødvendig.

Som informert om på ekstraordinær GF har prosjektet blitt mye dyrere enn først antatt. Styret har avventet å ta opp lån i forbindelse med prosjektet pga usikkerhet i fremdriften og våre kostnader har derfor blitt dekket av oppsparte midler. Den siste blokken ble mye dyrere enn antatt, fordi den fikk ny puss. Styret valgte derfor å ta opp et lån på 10 mill for å dekke kostnaden, og for å etablere egenkapital.

Beboermøte og ekstraordinær generalforsamling

I forbindelse med ekstraordinær generalforsamling, avholdt styret et beboermøte i aulaen på Kjelsås skole. OBOS Prosjekt deltok også, for å kunne besvare spørsmål til prosjektet. Referat fra beboermøte finner du på Vibbo.

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling med digital avstemning med beboermøte i forkant. Avstemningen varte fra 17. august kl. 21:00 til 21. august kl. 09:00 og møtet ble avholdt 17. august 2023, Kjelsås skole. Antall stemmeberettigede som deltok: 197.

Styrets innstilling var følgende:

Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport pr blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak. Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.

Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.
2. Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

Forslag en ble vedtatt og forslag to falt.

Antall stemmer for vedtak 1: 169
Antall stemmer for vedtak 2: 3
Antall blanke stemmer: 25
Forslagenes Flertallskrav: Alminnelig 50%

Reklamasjon på vinduer og balkongdører

Styret hentet inn over 150 reklamasjoner fra beboerne innen garantifristen.

Etter dialog med Fjerdingstad har de sagt seg villig til å se over alle vinduer i borettslaget på grunn av beslag som siger på utsiden. Dette er årsaken til problemene vi har hatt med å snu vinduene helt rundt. Arbeidet vil bli utført med lift fra utsiden, så det er ingen ting dere behøver å foreta dere. Oppstart blir våren 2024, i uke 15. Dette grunnet behovet for god utetemperatur på grunn av festemidler.

Håndtak som er dårlige eller ødelagt meldes inn til vaktmester med navn og adresse så vil dere få nye.

Oppgradering av brannvarslingsanlegg

Tidligere i høst gjennomførte styret en brannøvelse i hele borettslaget. Alle beboere fikk informasjon om brannalarm, brannrøyk, egne røykvarslere og møteplass. Etter denne fikk vi en rapport hvor det ble konkludert med at anlegget vårt er utdatert og ikke til dagens standard i henhold til brannsikkerhet. Dette er noe vi i styret tar på alvor. I tillegg har det vært problemer med feilvarslinger på anlegget, og det er store utgifter til batterier.

Siden våre blokker har solide vegger og etasjeskillere, vil et trådløst anlegg ikke være en optimal løsning da det hele tiden vil "jobbe" for å få kontakt med sentralen. Det ville blitt dyrt å drifte på grunn av stort forbruk av batterier. Styret valgte derfor et anlegg som er kablet, bortimot vedlikeholdsfritt, veldig stabilt og har kontakt med sentralen hele tiden. Sensorene som er valgt har "intelligente sensorer", (kunstig intelligens), og kan skille mellom matos, røyk fra sigaretter og andre naturlige forekomster inne.

På bakgrunn av dette har vi hatt ulike leverandører på befaring og landet på Gowens AS som totalleverandør for å installere et heldekkende kablet brannalarmanlegg i Myrer brl. Hver boenhet vil få en eller to detektorer inne i boenhetene avhengig av størrelsen og planløsningene.

TV og internett

Styret har jobbet med å innhente tilbud fra ulike tv- og internett aktører, som lovet etter generalforsamling i fjor. Kort oppsummert har vi hentet tilbud fra følgende aktører:

- Global connect
- OpenNet, OBOS
- Teli
- Telenor

Aktørene tilbyr mer eller mindre den samme løsningen, og for å unngå å måtte installere nytt anlegg, grave til fiber, støy m.m. har styret forhandlet frem en ny og mer fleksibel avtale med vår nåværende leverandør Telenor, som i tillegg er billigere enn den vi har i dag.

Litt om den nye avtalen, Frihet M:

- Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømnetjenester for de som ønsker.
- Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømnetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.
- Hver beboer mottar ny bredbåndsruter som følger leilighetene ved kjøp og salg
- Totalpris per boenhet: 379 kr/mnd

Avtalen vil tre i kraft fra 1.april.

Gravearbeid i Kurveien 29

Balkongrekka på den ene siden av Kurveien 29 hadde store feil med fundamentet som resulterte i at balkongene var i ferd med å løsne fra veggen. Styret og vaktmester kontaktet forsikringsselskapet som ga grønt lys til å starte utbedring av balkonger og fundament omgående. Arbeidet er pågående.

Norsk Brannvern

Norsk Brannvern hadde full runde i hele borettslaget den 6.mars. Da fikk alle nytt apparat, med skum.

Forsikringer

Borettslaget har forsikring i IF. Styret har lenge sett på mulighetene for å kunne bytte til et annet selskap. Vi venter på tilbud fra fire aktører og vil sammenligne disse.

Anticimex- rotter

Vaktmester hadde en runde med Anticimex og dessverre ble det oppdaget rotter i noen kjellere. Dette gjaldt følgende adresser: Kurveien 39 og 41 og Myrerskogveien 15. Beboerne fikk beskjed om å rydde bodene sine, og Anticimex unnagjorde undersøkelser og utbedring i løpet av én dag. Alt i orden nå.

Dugnad

Det ble i 2023 gjennomført en dugnad i mai og med stor suksess! Det var veldig mange beboere som deltok og bidro med planting, raking, spyling, kosting mm. Styret takker alle for innsatsen.

Sommerfest

Styret arrangerte sommerfest for borettslaget i august og vi vil benytte anledningen til å takke alle som kom. Det ble en hyggelig ettermiddag med pølser, is og lek for store og små. Håper å gjenta dette i år også.

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning for borettslaget første søndag i advent og vi vil benytte anledningen til å takke alle som kom. Det ble en hyggelig ettermiddag med Nordre Aker Janitsjar, sang, gløgg og pepperkaker. Dette blir en fast tradisjon, så hold av første søndag i advent neste år også.

Marked

En lokal ildsjel tok kontakt med styret for å kunne ha marked på lekeplassen. Dette synes vi var et godt initiativ og tillot to marked i 2023. Dette så ut til å være et populært og vellykket arrangement og det kommer mer informasjon om datoer for marked i 2024.

Pakkebokser

Etter at styret fjernet pakkebokser ved Spar grunnet vanskelig fremkommelighet, er det igjen mulig å hente pakker i pakkboks fra Posten. Pakkeboksen er plassert inntil garasjeveggen vis a vis side-inngangen til Kanvas barnehage.

Grøntområder

Hagelaget har tatt initiativ til å beholde et lite område rundt noen av trærne, slik at dette ikke klippes, men vokser fritt rundt stammen. Her har det vokst frem ville blomster som tiltrekker seg pollinerende insekter i sommersesongen. Hagelaget har også fått støtte fra et legat til å etablere fire solsikkebed spredt plassert på tomten. Bedene er preparert, og nærmere sommeren blir det plantet solsikker - til glede for både bier og beboere. Hagelaget har også søkt Oslo kommune om midler til tre sosiale soner med fokus på pollinator-vennlig beplantning. Hvis vi får disse midlene, vil borettslaget i tillegg sette opp sittegrupper i tilknytning til hver sone.

Mange av de gamle tørkeplassene er fulle av mose og generelt skitne, dette er på oppgavelisten til vaktmesteren til våren med den nye høytrykkspyleren.

Blomsterengen fikk en noe treg start våren 2023, men kom seg utover sensommeren etter påfyll av frø og mer næringsrik jord. Her vil det være behov for stell og lusing de første årene for at den skal bli fin. Styret vurderer muligheten for å ha mer varig beplantning ved flaggstangen, og gjerne noe som tiltrekker seg pollinerende insekter. Vi er ikke helt i mål med dette arbeidet, men vil se nærmere på dette i løpet av våren.

HMS

Styreleder og vaktmester har gjennomført HMS runde i hele borettslaget. Det ble oppdaget noen ting som vi har satt tiltak på med en gang. Ellers er vaktmester godt oppdatert på hva som foregår i borettslaget.

Det har også vært en gjennomgang av alle kjellerboder og det er avdekket flere forhold som må rettes opp. Styret og driftsleder tar tak i dette fortløpende.

Vaktmester

Atle Grønmyr er borettslagets vaktmester. Han har jobbet her i snart 30 år og kjenner borettslaget veldig godt. Han får hjelp til snørydding av Oslogartnerne på de verste snøfallsdagene. Vi leide også inn Oslogartnerne til å utføre plenklipping og annet arbeid da Atle hadde sommerferie.. Ellers har styreleder gjennomført en medarbeidersamtale med vaktmester og har god og jevnlig dialog.

Vår vaktmester har mye å rekke over hver dag, og ber om at flest mulig benytter hans mobilnummer fremfor e-post ved henvendelser. Her gjelder det samme: Søk info på Vibbo. Dette kan frigjøre mye av hans tid som heller kan brukes til å skape orden og trivsel i vårt borettslag.

Sosiale sammenkomster

Etter generalforsamlingen i 2023 hadde det gamle styret en avslutningsmiddag for nye og avgåtte medlemmer samt vaktmester på Lillo Gård. Det nye styret deltok på OBOS sitt høstseminar i Oslo og hadde en julemiddag i forbindelse med siste styremøte i 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at tak- og fasaderehabiliteringen er holdt utenfor det ordinære driftsbudsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lånopptak og økt rente.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 800 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter installasjon av brannvarslingsanlegg og sanering av garasjer og opparbeidelse av biloppstillingsplasser og ladeplasser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrer Borettslag.

Lån

Myrer Borettslag har to annuitetslån i OBOS-banken med flytende rente på 5,59 % pr 27.02.24, samt fem serielån i Husbanken med flytende rente på 4,22 % pr 27.02.24.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrer Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|-----------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 847 375 | 11 017 837 | 847 375 | 7 681 757 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 766 169 | -5 818 785 | 6 396 869 | -4 817 629 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 337 101 | 230 698 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | 16 | 94 946 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 16 | -1 160 843 | -117 512 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 91 904 975 | 7 177 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -80 563 134 | -4 470 044 | 42 288 600 | -3 544 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -12 494 | -1 996 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 6 834 382 | -10 170 462 | 48 685 469 | -8 361 629 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 24 | 7 681 757 | 847 375 | 49 532 844 | -679 872 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 10 112 702 | 4 908 108 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -2 430 945 | -4 060 733 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 24 | 7 681 757 | 847 375 | | |

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 - | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 640 660 | 18 630 533 | 19 833 000 | 21 567 000 |
| Garasjer | 10 | 193 900 | 209 240 | 0 | 209 240 |
| Andre inntekter | 3 | 269 504 | 511 960 | 180 000 | 350 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 20 104 064 | 19 351 733 | 20 013 000 | 22 126 240 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -882 133 | -1 266 200 | -848 100 | -895 300 |
| Styrehonorar | 5 | -480 000 | -380 000 | -380 000 | -480 000 |
| Avskrivninger | 16 | -337 101 | -230 698 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -20 250 | -19 125 | -19 000 | -21 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -310 470 | -283 355 | -311 000 | -330 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -581 676 | -557 938 | -510 000 | -310 000 |
| Kontingenter | | -81 600 | -81 600 | -81 400 | -81 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -9 380 040 | -13 621 023 | -872 000 | -8 762 000 |
| Forsikringer | | -1 056 335 | -828 859 | -920 000 | -1 162 000 |
| Festeavgift | | -288 000 | -288 000 | -288 000 | -288 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 273 301 | -2 661 005 | -2 988 000 | -3 663 861 |
| Garasjer | 10 | -124 100 | -169 644 | -170 000 | -170 000 |
| Energi/fyring | | -379 812 | -145 408 | -300 000 | -350 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 460 634 | -2 174 149 | -2 400 000 | -2 500 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -1 253 850 | -1 029 913 | -836 000 | -1 067 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -20 909 301 | -23 736 917 | -10 923 500 | -20 080 761 |
| DRIFTSRESULTAT | | -805 237 | -4 385 184 | 9 089 500 | 2 045 479 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 38 913 | 22 489 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -2 999 846 | -1 456 090 | -2 692 631 | -6 863 108 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 960 933 | -1 433 601 | -2 692 631 | -6 863 108 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 766 169 | -5 818 785 | 6 396 869 | -4 817 629 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -3 766 169 | -5 818 785 | | |

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 152 436, KUNDENR. 111

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 94 239 284 | 94 239 284 |
| Tomt | | 2 979 423 | 2 979 423 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 1 160 313 | 431 517 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 598 056 | 410 592 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 98 977 076 | 98 060 816 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 102 377 | 107 448 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 328 258 | 1 313 144 |
| Garasjeregnskap | 21 | 30 000 | 13 400 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 612 985 | 2 034 133 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 25 768 | 34 889 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 7 013 314 | 1 405 094 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 10 112 702 | 4 908 108 |
| SUM EIENDELER | | 109 089 777 | 102 968 924 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 408 * 100 | | 40 800 | 40 800 |
| Opptjent egenkapital | | 21 381 897 | 25 148 066 |
| SUM EGENKAPITAL | | 21 422 697 | 25 188 866 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 83 182 070 | 71 840 229 |
| Borettsinnskudd | 18 | 1 470 500 | 1 470 500 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 583 566 | 408 596 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 85 236 136 | 73 719 325 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 225 074 | 3 273 157 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 54 131 | 71 356 |
| Påløpte renter | | 526 943 | 107 702 |

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Påløpte avdrag | | 551 433 | 498 111 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 73 364 | 110 407 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 430 945 | 4 060 733 |

| | | | |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 109 089 777 | 102 968 924 |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 190 587 000 | 136 686 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.02.2024
Styret i Myrer Borettslag

Julie Kathrine Andresen /s/ Anita Schei /s/ Marianne Bjørving /s/

Vibeke Heiberg /s/ Dan Walther Lindberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 14 739 194 |
| Brannbalkong | 2 575 296 |
| Kabel-TV | 1 583 040 |
| TV | 412 080 |
| Eiendomsskatt | 133 272 |
| Tillegg strøm frysebokser | 119 800 |
| Parkeringsleie | 99 878 |
| Leie | 46 164 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 708 724 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Leie | -46 164 |
| Parkering | -11 100 |
| Garasje | -10 800 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 640 660 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Solgt gressklipper | 3 399 |
| Leieinntekter, juletreselger | 8 000 |
| Nettinnbetalinger, ViaOBOS | 48 050 |
| Nøkler, ViaOBOS | 18 450 |
| Skilt, ViaOBOS | 800 |
| Strøm i garasje, manuell faktura | 21 436 |
| Solgt traktorskuffe | 4 000 |
| Avregning, Myrer Garasjelag | 165 369 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 269 504 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -526 876 |
| Overtid | -84 488 |
| Påløpte feriepenge | -73 364 |
| Fri bil, tlf etc. | -4 392 |
| Naturalytelser speilkonto | 4 392 |
| Arbeidsgiveravgift | -166 986 |
| Pensjonskostnader innskudd | -605 |
| AFP-pensjon | -19 356 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -383 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 935 |
| Arbeidsklær | -7 140 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -882 133 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt over 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket buketter, middag/beværtning for kr 25 557, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -471 696 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -29 361 |
| Møteledelse, Arild Rebbeng Regnskap og konsulenttjenester | -12 000 |
| Miljøsaneringsbeskrivelse, AR Miljøsikring AS | -29 619 |
| Rapport tak, Oslo Byggkontroll AS | -39 000 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -581 676 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Brannanlegg, Gowens AS | -393 095 |
| Tak og fasader, Malercompagniet Oslo AS | -6 035 996 |
| Bytte av dører, Harestua Bygg Vedlikehold AS | -974 133 |
| Utbedring fundament balkonger, Harestua Bygg Vedlikehold AS | -43 750 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -7 446 974 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -415 918 |
| Drift/vedlikehold VVS | -82 294 |
| Drift/vedlikehold elektro | -51 242 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -915 460 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -348 091 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -10 057 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -88 205 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -11 799 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -9 380 040 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---------------|----------|
| Eiendomsskatt | -132 820 |
|---------------|----------|

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 952 310 |
| Feieavgift | -33 150 |
| Renovasjonsavgift | -1 155 022 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 273 301 |

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Akonto | 193 900 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | 193 900 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Refusjon depositum | -124 100 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -124 100 |

SUM GARASJER**69 800****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -3 520 |
| Container | -52 785 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -20 203 |
| Verktøy og redskaper | -33 744 |
| Driftsmateriell | -78 242 |
| Vaktmestertjenester | -18 773 |
| Renhold ved firmaer | -539 610 |
| Snørydding | -223 307 |
| Andre fremmede tjenester | -50 849 |
| Kontor- og datarekvisita | -10 613 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -4 450 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -25 557 |
| Andre kontorkostnader | -7 302 |
| Telefon/bredbånd | -7 410 |
| Telefon, annet | -1 189 |
| Porto | -2 890 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -13 072 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -144 947 |
| Bank- og kortgebyr | -3 069 |
| Velferdskostnader | -12 318 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 253 850 |

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 13 199 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 220 |
| Renter bank | 12 494 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM FINANSINNTEKTER | 38 913 |
|----------------------------|---------------|

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -270 431 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -569 162 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -205 010 |
| Husbanken | -207 205 |
| Husbanken | -207 359 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -199 722 |
| Husbanken | -199 642 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -756 003 |
| OBOS-banken | -37 308 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -319 524 |
| Renter på leverandørgjeld | -28 480 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 999 846 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1956 | 15 812 500 |
| Oppskrevet 1972 | 2 461 512 |
| Tilgang 2003 | 75 965 272 |
| SUM BYGNINGER | 94 239 284 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.75/bnr.812 M. flere

Garasjetomten er festet av Oslo Kommune.

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

| | |
|---|------------|
| Brannanlegg, Gowens AS | 393 095 |
| Bytte av dører, Harestua Bygg og Vedlikehold AS | 974 133 |
| Kostnadsføring prosjekt | -1 367 228 |

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|---------------------|---------|
| Diverse utstyr | |
| Tilgang 2019 | 26 300 |
| Avskrevet tidligere | -21 917 |
| Avskrevet i år | -4 382 |
| | 1 |
| Feiemaskin | |
| Tilgang 2017 | 100 000 |
| Avskrevet tidligere | -93 333 |
| Avskrevet i år | -6 666 |

| | | | |
|---------------------|------------|--|---------|
| | | | 1 |
| Høytrykkvasker | | | |
| Tilgang 2022 | 65 637 | | |
| Avskrevet tidligere | -2 188 | | |
| Avskrevet i år | -13 127 | | |
| | | | 50 322 |
| Plenklipper | | | |
| Tilgang 2018 | 462 500 | | |
| Avskrevet tidligere | -296 605 | | |
| Avskrevet i år | -66 071 | | |
| | | | 99 824 |
| Snøfreser nr. 1 | | | |
| Tilgang 2016 | 78 750 | | |
| Avskrevet tidligere | -71 250 | | |
| Avskrevet i år | -7 499 | | |
| | | | 1 |
| Snøskjær nr. 1 | | | |
| Tilgang 2008 | 25 000 | | |
| Avskrevet tidligere | -24 999 | | |
| | | | 1 |
| Strøsingelcontainer | | | |
| Tilgang 2016 | 97 959 | | |
| Avskrevet tidligere | -83 964 | | |
| Avskrevet i år | -13 994 | | |
| | | | 1 |
| Sykelbod | | | |
| Tilgang 2021 | 40 600 | | |
| Avskrevet tidligere | -15 789 | | |
| Avskrevet i år | -13 533 | | |
| | | | 11 278 |
| Traktor nr. 1 | | | |
| Tilgang 2023 | 825 843 | | |
| Avskrevet tidligere | | | |
| Avskrevet i år | -165 169 | | |
| | | | 660 674 |
| Søppelhus | | | |
| Tilgang 2022 | 51 875 | | |
| Avskrevet i år | -20 750 | | |
| | | | 31 125 |
| Avfallsanlegg | | | |
| Tilgang 2011 | 2 216 338 | | |
| Avskrevet tidligere | -2 216 337 | | |
| | | | 1 |
| Ladestasjoner | | | |
| Tilgang i år | 335 000 | | |
| Avskrevet i år | -27 917 | | |
| | | | 307 083 |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 160 313 |
|--------------------------------|------------------|

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -337 101 |
|--------------------------------|-----------------|

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken HABA01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,95 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2017 | -14 000 000 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 1 798 454 | |
|---------------------|-----------|--|

| | | |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 143 008 | |
|----------------|---------|--|

| | | |
|---------------|------------|--|
| Innfridd i år | 12 058 538 | |
|---------------|------------|--|

0

Handelsbanken HANBAN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,95 %. Løpetiden er 26 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2014 | -34 509 906 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 8 742 751 | |
|---------------------|-----------|--|

| | | |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 492 552 | |
|----------------|---------|--|

| | | |
|---------------|------------|--|
| Innfridd i år | 25 274 603 | |
|---------------|------------|--|

0

Husbanken HUS601

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2004 | -12 479 349 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 5 679 349 | |
|---------------------|-----------|--|

| | | |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 600 963 | |
|----------------|---------|--|

-6 199 037

Husbanken HUS602

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2004 | -12 479 349 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 5 679 349 | |
|---------------------|-----------|--|

| | | |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 609 630 | |
|----------------|---------|--|

-6 190 370

Husbanken HUS603

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2004 | -12 837 103 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere | 5 840 671 | |
|---------------------|-----------|--|

| | | |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 606 741 | |
|----------------|---------|--|

-6 389 691

Husbanken HUS604

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2004 | -12 176 808 | |
|------------------|-------------|--|

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| Nedbetalt tidligere | 5 539 260 | |
| Nedbetalt i år | 585 666 | |
| | | -6 051 882 |
| Husbanken HUS605 | | |
| Lånet er et serielån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,873 %. Løpetiden er 29 år. | | |
| Opprinnelig 2004 | -12 176 808 | |
| Nedbetalt tidligere | 5 539 260 | |
| Nedbetalt i år | 585 666 | |
| | | -6 051 882 |
| OBOS-banken OBOS01 | | |
| Lånet er et serielån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -39 545 994 | |
| Nedbetalt i år | 187 013 | |
| Innfridd i år | 39 358 981 | |
| | | 0 |
| OBOS-banken OBOS02 | | |
| Lånet er et serielån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt i år | 9 535 | |
| | | -2 990 465 |
| OBOS-banken OBOS03 | | |
| Lånet er et serielån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -49 358 981 | |
| Nedbetalt i år | 50 238 | |
| | | -49 308 743 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -83 182 070 |

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig i år (Salg av leil 161) | -3 500 |
| Korrigert i 2017 (Salg av leil 165) | -3 500 |
| Opprinnelig 1995 | -1 463 500 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -1 470 500 |

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -583 566 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -583 566 |

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------|---------|
| Forskuddstrekk | -25 768 |
|----------------|---------|

| | |
|---|----------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -28 363 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -54 131 |

NOTE: 21**GARASJEREGNSKAP**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Drift/vedl.hold | 30 000 |
| SUM GARASJEREGNSKAP | 30 000 |

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Skyldige feriepenger | -73 364 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -73 364 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 1 470 500 |
| Pantelån | 83 182 070 |
| Påløpte avdrag | 551 433 |
| TOTALT | 85 204 003 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 94 239 284 |
| Tomt | 2 979 423 |
| TOTALT | 97 218 707 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 7615575. 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. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---------|---|--|
| 2023/24 | Ladestasjoner for elbil | Det har blitt installert åtte ladeplasser for beboerne på ett område. Arbeidet fortsetter i 2024, da på et annet område. |
| 2023/24 | Brannvarslingsanlegg | Utskiftning av brannvarslingsanlegg, til kablet anlegg, i fellesarealer, oppganger og hver enkelt boenhet. Arbeidet går over i 2024. |
| 2023 | Fasadeprosjekt | Fasader og tak rehabilitert. Ny puss og duk på 2 blokker (4 oppganger). Prosjekt er ikke ferdigstilt. |
| 2023 | Innkjøp av høytrykkspylor | |
| 2023 | Innkjøp av ny traktor | |
| 2023 | Kontroll av elektrisk anlegg | Full kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Gamle sikringer uten jordfeilbryter er byttet til jordfeilautomat sikringer. Lamper på loft er byttet ut med LED lamper og gamle stikk og brytere er skiftet ut. |
| 2022 | Norsk Brannvern | Nye røykvarslere og utskifting av alle brannslukningsapparater. |
| 2022 | Piper har blitt rensset i alle blokker. | |

| | | |
|-------------|--|---|
| | Fasadeprosjekt fortsetter. | |
| 2021 | Fasadeprosjekt oppstart | Fasader vaskes og males. Tak skiftes ut. |
| 2020 | Bytting av låssystem til ILOQ | Alle låssylindere i utgangsdører, kjeller- og loftsdører ble byttet ut i januar 2020. |
| 2019 | Planting av frukttrær og bærbusker | |
| 2019 | Innkjøp av komprimator | |
| 2019 | Rensing av pipeløp | |
| 2019 | Vedlikehold av tak og takrenner | Ødelagte takstein og takrenner skiftet og reparert. |
| 2018-2019 | Lyspærer byttet ut til LED | Alle lyspærer i fellesareal byttet ut til LED vintersesongen 2018/19. |
| 2018-2019 | Maling av oppganger | Samtlige oppganger malt vinteren 2018 og våren 2019. |
| 2018 | Reparasjon/vedlikehold av støttemur i Nordstjerneveien, samt ny hekk | |
| 2018 | Opprydding i skråningen i Myrerskogveien 26/28 | |
| 2018 | Innkjøp av ny gressklipper og snøfreser | |
| 2017-2018 | Vinduer og balkongdører | Vinduer og balkongdører i samtlige leiligheter og trappeoppganger skiftet ut. |
| 2017 | Bytte av reduksjonsventiler Innkjøp av ny traktor og feiekost | Byttet ut alle ødelagte reduksjonsventiler og erstattet manglende filter. Den gamle traktoren ble solgt i 2016 og feiekosten ble solgt i 2017. |
| 2016-2017 | Rørinspeksjon | Gjennomført rørinspeksjon i alle blokker. |
| 2016 | Grillplass, oppgradering lekeplass, rørinspeksjon | Den første sosiale sonen kom på plass i løpet av sommeren, mellom Kurveien 40 og 50. Helårs utegrill, bord/benker og beplantning. Oppgradering av den store lekeplassen med flere matter og to nye balanseapparater. Oppstart rørinspeksjon i alle blokker. |
| 2015 | Grøntrom, Vask, Malerarbeide | Grøntromsrehabilitering Vask av balkong og fasader Maling av utgangsdører og oppgangsvinduer utvendig. |
| 2013 | Lekeplass | Total rehabilitering av den store lekeplassen med nye lekeapparater og forskriftsmessig dekke. |
| 2012 | Oppgradering strømnnett garasjer | |
| 2011 | Avfallsbrønner | |
| 2010 - 2011 | Norsk Brannvern | Nye røykvarslere og oppstart av utskifting av alle brannslukningsapparater. Loft og kjeller tatt i 2011 |
| 2009 - 2011 | Total rehabilitering av alle våtrom | |
| 2007 | Dørautomatikk | Dørautomatikk ble påmontert alle ytterdører |
| 2006 | Ventilasjon | Ventilasjon i alle leiligheter ble rensset |

| | | |
|-------------|--|--|
| 2005 - 2006 | Oppganger og vaskeri | Oppussing av trappeoppgangene og vaskeriene med oppstart i 2005 avsluttes i 2006. |
| 2005 | Utearealene | Oppgradering av utearealene etter rehabilitering, slutført 2005. |
| 2001 | Brannsikring, fellesmåling | Bytte av alle røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter. Fellesmåling av strøm |
| 2001 - 2003 | Rehabilitering fasader / balkonger | Omfattende rehabilitering med nye isolerte fasader og nye balkonger |
| 2000 | Kabelanlegget oppgradert | |
| 1999 | Nye søppelhus | |
| 1998 | Vinduer og balkongdører | Samtlige vinduer og balkongdører ble skiftet i 1985 og vedlikeholdt i 1998. |
| 1997 | Lekeplassene | Rehabiliteret og oppgradert i henhold til nye forskrifter. |
| 1995 | Elektriske anlegg | Borettslagets elektriske anlegg ble rehabilitert. Arbeidet omfattet også elektriske anlegg inne i leilighetene. |
| 1995 - 1996 | Bunn- og uttrekksledninger | Noen er tidligere byttet p.g.a. vannlekkasjer, i tillegg ble en del skiftet i 1986 i forbindelse med pålegg om å koble septiktankene fra. De fleste bunn- og uttrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet. |
| 1989 | Balkonger, inngangsparti, kabelanlegg | Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt - ble skiftet |
| 1988 | Nye entredører og låser i leilighetene | |
| 1987 | Avstengingskranene ble skiftet | |
| 1987 - 1994 | Omlegg av takene | |

0111 Myrer Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

- Julie Kathrine Andresen, Myrerskogveien 15

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Anita Schei, Fallanveien 31

Som styremedlemmer foreslås:

- Marianne Bjørving, Kurveien 54
- Sigurd Bakke Jensen
- Ida Kural, Nordstjerneveien 13

C. Som varamedlemmer foreslås:

- Vibeke Heiberg, Kurveien 32
- Miriam Nystad, Nordstjerneveien 17

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Julie Kathrine Andresen, Myrerskogveien 15

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Marianne Bjørving, Kurveien 54

E. Som valgkomité foreslås:

- Sabine Meyer
- Inger Sverreson Holmes
- Vi vil gjerne be en til om å melde seg under generalforsamlingen, da begge vi som er valgkomité nå, av og til er bortreist over lengre tid.

Dato 22.3.24, valgkomiteen for Myrer Borettslag

Sabine Meyer og Inger Sverreson Holmes

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 111 Selskapsnavn: Myrer Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Julie Kathrine Andresen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Christin Engseth og Marit Kjærstad er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For fastsettelse av honorarer

Mot fastsettelse av honorarer

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styrets godtgjørelse settes til 480 000

Styrets godtgjørelse økes med sats på 18 % fra dagens sats til kr 566 400, finansiert med påfølgende økning av fellesutgifter.

Sak 6 Vedtektsendring - nytt punkt 8: Garasje- og biloppstillingsplasser

Nytt punkt 8 tilføyes vedtektene

For

Mot

Sak 7 Åpne vaskerier søndager

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For åpne vaskerier søndager

Mot åpne vaskerier søndager

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Generalforsamlingen vedtar å åpne vaskeriene for bruk på søndager i samme tidsrom som det i dag er åpent på lørdager.

Følgende tilføyes husordensreglene: "Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager."

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Julie Kathrine Andresen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Ida Kural

Marianne Bjørving

Sigurd Bakke Jensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Miriam A. Nystad

Vibeke Heiberg

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Inger Sverreson Holmes

Miriam A. Nystad

Sabine Meyer

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Marianne Bjørving



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Myrer Borettslag

Organisasjonsnummer: 948152436

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 17. august kl. 21:00 til 21. august kl. 09:00 og møtet ble avholdt 17. august 2023, Kjelsås skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 197.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder, Julie Kathrine Andresen, som møteleder

Forslag til vedtak:

Julie Kathrine Andresen er valgt



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 136

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 61

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 135

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 62

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 137

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 60



4. Fasade- og takprosjektet

1. Innledning og bakgrunn for hvorfor vi skal ha ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til en ekstraordinær generalforsamling grunnet behov for revurdering av tak- og fasadeprosjektet. Løsningen for rehabilitering av fasade med maling og rissmaling har ikke fungert optimalt og har blitt dyrere enn forventet. Sittende styre har derfor sett det nødvendig å innhente en ny vurdering av løsning for rehabilitering av fasade. Vi har i tillegg gjennomgått dokumentasjonen som forrige styre la til grunn da de fremmet sak om totalrehabilitering av tak og maling av fasaden. Vi har funnet at dokumentasjonen er mangelfull og har derfor bedt om ny befaring av både tak og fasader av uavhengige fagfolk for å få en ny total vurdering av prosjektet. Under følger en detaljert redegjørelse for nåværende status og styrets anbefaling om veien videre.

2. Saksfremstilling og vedtak fra generalforsamlingen i 2021

Under generalforsamlingen i 2021 ble det fremmet forslag av daværende styret om å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprosjekt som inkluderte total rehabilitering av tak og maling av fasader. Grunnet pandemien ble generalforsamling avholdt digitalt. Det forrige styret refererte til en befaring utført av fagfolk og at det forelå tilstrekkelig informasjon til å anbefale prosjektet. Etter hva sittende styre vet, ble det forrige styret, i forkant av generalforsamlingen, kontaktet av flere beboere med fagkunnskaper om både tak og fasadepuss. De gjorde styret oppmerksomme på faktorer som ikke var forenlig med et prosjekt av en slik størrelse. Det daværende styret mente imidlertid at de hadde samlet tilstrekkelig informasjon og la derfor frem saken for generalforsamlingen med forslag om å starte prosjektet i samme omgang. Under den digitale generalforsamlingen 2021 var det kun mulig å stille spørsmål til styret i Vibbo, noe som kanskje har vært uheldig når det gjelder å få saken tilstrekkelig belyst.

I 2021 ble følgende sak om rehabilitering av tak og maling av fasader fremlagt for generalforsamlingen og vedtatt:

Styret fremmer sak om rehabilitering av tak og maling av fasader.

Takene er over sin beregnede levetid og det er også lenge siden fasadene er malt, samt at der er sprekkdannelse i fasadeplatene. Styret har ved hjelp av Obos Prosjekt innhentet fire tilbud på prosjektet. Når man først skal sette opp stillaser for å ta takene er det kostnadsbesparende å samtidig male fasadene. Prosjektet er planlagt å gå over 4-5 år for å spre utgiftene over flere vedlikeholdsbudsjetter. På den måten vil vi unngå å måtte lånefinansiere hele prosjektet.

I saken som ble fremlagt for generalforsamlingen fremgår det at kostnadene i stor grad vil bli dekket av salg av tjenesteleiligheten, samt vedlikeholdsbudsjetter. Det totale kostnadsbildet fremkommer ikke tydelig i saken.

Da nåværende styre overtok prosjektet, ble det informert om at salget av tjenesteleilighet og inntekter fra felleskostnader ville dekke en betydelig del av kostnadene, noe som viste seg å ikke stemme - prosjektet er blitt mye dyrere enn først antatt.

Dette skyldes flere forhold. Ett forhold er at det ble oppdaget riss/sprekker i fasadene, som entreprenøren og OBOS prosjekt anbefalte å reparere. Et annet forhold som har gjort at prosjektet er blitt betydelig dyrere enn først antatt er økte priser på materialer. I tillegg ble det oppdaget at det har vært pipebranner enkelte steder, noe som gjorde at reparasjoner var påkrevd. Nye sokkelbeslag

er en kostnad som også har tilkommet i ettertid. Disse forholdene har bidratt til økte kostnader i fjor samt at det totale kostnadsbildet fremover også vil bli endret.

Det er viktig å påpeke at avtalen om rehabilitering ble inngått med flere opsjoner, noe som betyr at kontraktssummen som ble fremlagt i saken i 2021 ikke stemmer overens med de faktiske kostnadene borettslaget har hatt. Dette gjelder blant annet opsjon på bytting av lekter og takpapp. Dette arbeidet skulle kun utføres dersom det var nødvendig, men hittil er dette blitt skiftet på alle ferdigstilte blokker.

Se vedlegg nr. 1 for utfyllende informasjon om forprosjektet.

3. Status i prosjektet

Siden oppstart i 2021 er det utført utskiftning av takstein, papp, lekter, pipebeslag, takrenner og grunnmurbeslag på 10 blokker. Det betyr at vi har 16 blokker igjen. Det er påbegynt arbeid på Kurveien 48 og 46.

Som nevnt over er det oppdaget riss/sprekker i fasaden som entreprenør og Obos prosjekt anbefalte å reparere. Siden rissmalingen ikke fungerte valgte styre å teste ny duk og puss på endeveggen i Kurveien 50, noe som så ut til å fungere bra, men løsningen er kostbar.

Siden det ikke forelå en skriftlig tilstandsrapport av fasaden da prosjektet startet opp har nåværende styre vært i kontakt med en uavhengig fagperson (som ikke har vært involvert i prosjektet tidligere) for en revurdering av prosjektet.

Det er foretatt ny befaring med stikkprøver på tak og fasade på to blokker. Den eksterne fagpersonen har samarbeidet med blikkenslageren som la taket i 1987-1993. Fagpersonen har også hatt dialog med Sto Norge AS (produsent av fasadesystemet) for å diskutere den beste løsningen.

Styret bestemte før ferien å ferdigstille Kurveien 48, 46, 44 og 42. Status per 08.08.2023:

Pussarbeider på blokkene er godt i gang, og det gjenstår kun side mot balkonger på grunnpuss, nett mm.

I neste uke starter sluttpussen (farget sluttpuss) og denne ferdigstilles ca. 20 august hvis været holder og det ikke blir for mye nedbør.

Takarbeider er snart ferdigstilt, blokk 1 er ferdig, og blokk 2 mangler noe rundt et par piper, gesimsbeslag og mønstein. Ferdig i løpet av neste uke.

Malerarbeid, balkonger, og sokkel er i hovedsak ferdigstilt.

4. Ny tilstandsrapport og vurdering fra ekstern leverandør

1. Oppdatering fra byggemøte torsdag 15.juni 2023

Styret hadde byggemøte med OBOS prosjekt, Malercompagniet, Oslo Byggkontroll og vaktmester på styrerommet torsdag 15.juni. Hovedmålet var å bli enige om veien videre og informere om funnene til Oslo Byggkontroll. Basert på funnene til fagpersonen fra Oslo Byggkontroll, ønsker styret å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, slik at beboerne kan være med på å bestemme retningen videre for prosjektet.

1. Rapport fra Oslo Byggkontroll

Styret engasjerte Oslo Byggkontroll for å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det ble utført stikkontroll på to av blokkene som ikke er renoveret, der inspeksjonen ble utført med lift. Andre bygningsdeler ble ikke kontrollert og er derfor ikke inkludert i rapporten.

Konklusjonen til Oslo Byggkontroll viser at takene er i vesentlig bedre stand enn det som ble kommunisert i saken fra forrige styre, se vedlegg nr. 2.

1. Rapport fra blikkenslager

Sammen med Oslo byggkontroll deltok Adamstuen Blikkenslageri AS på befaringen. Blikkenslageren var også med på arbeidet som ble gjort i perioden 1987-1993.

Viser til vedlegg nr. 3 for hans konklusjon.

1. Uttalelser fra Sto Norge AS

Da Malercompagniet oppdaget riss i pussen på fasaden prøvde de ulike metoder for å utbedre dem, den ene løsningen var duk og puss på endeveggen i Kurveien 50. Dette så ut til å bli mye bedre enn tidligere løsninger. Det ble derfor anbefalt å gjøre dette videre i prosjektet. Styret ba derfor om at OBOS prosjekt skulle konsultere en ekspert. Prosjektleder i OBOS prosjekt utførte en befaring med en fagekspert fra Sto Norge AS.

Se vedlegg nr. 4 for utfyllende informasjon og datablad fra Sto Norge AS.

5. Begrunnelse for styrets forslag

Basert på forholdene som er blitt avdekket underveis i prosjektet, rapporten til Oslo Byggkontroll og det nåværende kostnadsbilde ønsker styret å sette prosjektet på vent inntil det foreligger en tilstandsrapport per blokk. Først da vil vi se hvilke blokker som har størst vedlikeholdsbehov og hvor omfattende prosjektet blir, samt hvilken rekkefølge tak og fasade skal rehabiliteres. Dette kan medføre at fremdriftsplanen vil bli endret.

6. Kostnadsbilde

Jf. vedlegg nr. 5 viser styret til budsjett oversendt fra OBOS prosjekt.

Kommentar til dette følger under.

Budsjettet viser kostnader for full grunnpuss, armering og sluttpuss på 16 blokker.

Alternativ 1: Her er også alle takarbeider medtatt.

Alternativ 2: Her er takarbeider utenom takrenner og beslag rundt gjennomføringer trukket ut. Det er ikke lagt til grunn krav om tapt fortjeneste fra TE. Dette kan komme på 15% (kr 975 000,- eks. mva.) av gjenstående kontraktsarbeider for tak på ca. kr 6 500 000,- eks. mva.

Det er lagt til grunn at det utføres tre blokker i år, fem blokker i 2024, fem blokker i 2025 og fem blokker i 2026.

Merkostnad for grunnpuss, armering og sluttpuss for 18 blokker er ca. 20 000 000,- eks. mva. (ca. 1 100 000,- per blokk)

Alternativ 1: Kr 2 720 203,- til kr 2 914 299,- eks. mva. per blokk, totalt kr 65 320 177,- eks. mva. (kr 50 804 618,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

Alternativ 2: Kr 1 825 233,- til kr 1 947 964,- eks. mva. per blokk, totalt kr 50 949 354,- eks. mva. (kr 36 433 795,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

For blokkene i Kurveien 48 og 46 er det estimert en kostnad på ca. kr 2 500 000,- for full grunnpuss, armering og slutt puss. For spesifikasjon over hva som inngår i denne summen, vises det til vedlegg nr. 6.

7. Beboermøte

Styret avholder beboermøte torsdag 17.august, klokken 17.30,sted kommer, for å kunne svare på spørsmål beboerne har i forbindelse med saken. Har du ikke mulighet den dagen, er det alltid åpent for å sende melding til styret på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport per blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak.

Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.

Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 172

Antall stemmer mot saken: 0

Antall blanke stemmer: 25

Sakens flertallskrav: Sak allerede vedtatt (0%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 169

Antall stemmer for vedtak 2: 3

Antall blanke stemmer: 25

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2023

Myrer Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. august - 21. august 2023

Velkommen til årsmøte i Myrer 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. august kl. 21:00 og lukker 21. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/111>

Det holdes også et frivillig møte 17. august kl. 18:00 , Kjelsås skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling. Vi holder beboermøte den 17.august fra 18.00 på Kjelsås skole i aulaen. Avstemning blir digitalt og vil åpne den 17.august 21.00 og er åpen til 21.august 09.00.

Innlevering av analoge stemmesedler:

Analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse utenfor Kurveien 40.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fasade- og takprosjektet

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder, Julie Kathrine Andresen, som møteleder

Forslag til vedtak

Julie Kathrine Andresen er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Fasade- og takprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Innledning og bakgrunn for hvorfor vi skal ha ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til en ekstraordinær generalforsamling grunnet behov for revurdering av tak- og fasadeprosjektet. Løsningen for rehabilitering av fasade med maling og rissmaling har ikke fungert optimalt og har blitt dyrere enn forventet. Sittende styre har derfor sett det nødvendig å innhente en ny vurdering av løsning for rehabilitering av fasade. Vi har i tillegg gjennomgått dokumentasjonen som forrige styre la til grunn da de fremmet sak om totalrehabilitering av tak og maling av fasaden. Vi har funnet at dokumentasjonen er mangelfull og har derfor bedt om ny befaring av både tak og fasader av uavhengige fagfolk for å få en ny total vurdering av prosjektet. Under følger en detaljert redegjørelse for nåværende status og styrets anbefaling om veien videre.

2. Saksfremstilling og vedtak fra generalforsamlingen i 2021

Under generalforsamlingen i 2021 ble det fremmet forslag av daværende styret om å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprosjekt som inkluderte total rehabilitering av tak og maling av fasader. Grunnet pandemien ble generalforsamling avholdt digitalt. Det forrige styret refererte til en befaring utført av fagfolk og at det forelå tilstrekkelig informasjon til å anbefale prosjektet. Etter hva sittende styre vet, ble det forrige styret, i forkant av generalforsamlingen, kontaktet av flere beboere med fagkunnskaper om både tak og fasadepuss. De gjorde styret oppmerksomme på faktorer som ikke var forenlig med et prosjekt av en slik størrelse. Det daværende styret mente imidlertid at de hadde samlet tilstrekkelig informasjon og la derfor frem saken for generalforsamlingen med forslag om å starte prosjektet i samme omgang. Under den digitale generalforsamlingen 2021 var det kun mulig å stille spørsmål til styret i Vibbo, noe som kanskje har vært uheldig når det gjelder å få saken tilstrekkelig belyst.

I 2021 ble følgende sak om rehabilitering av tak og maling av fasader fremlagt for generalforsamlingen og vedtatt:

Styret fremmer sak om rehabilitering av tak og maling av fasader.

Takene er over sin beregnede levetid og det er også lenge siden fasadene er malt, samt at der er sprekkdannelser i fasadeplatene. Styret har ved hjelp av Obos Prosjekt innhentet fire tilbud på prosjektet. Når man først skal sette opp stillaser for å ta takene er det kostnadsbesparende å samtidig male fasadene. Prosjektet er planlagt å gå over 4-5 år for å spre utgiftene over flere vedlikeholdsbudsjetter. På den måten vil vi unngå å måtte lånefinansiere hele prosjektet.

I saken som ble fremlagt for generalforsamlingen fremgår det at kostnadene i stor grad vil bli dekket av salg av tjenesteleiligheten, samt vedlikeholdsbudsjetter. Det totale kostnadsbildet fremkommer ikke tydelig i saken.

Da nåværende styre overtok prosjektet, ble det informert om at salget av tjenesteleilighet og inntekter fra felleskostnader ville dekke en betydelig del av kostnadene, noe som viste seg å ikke stemme - prosjektet er blitt mye dyrere enn først antatt.

Dette skyldes flere forhold. Ett forhold er at det ble oppdaget riss/sprekker i fasadene, som entreprenøren og OBOS prosjekt anbefalte å reparere. Et annet forhold som har gjort at prosjektet er blitt betydelig dyrere enn først antatt er økte priser på materialer. I tillegg ble det oppdaget at det har vært pipebranner enkelte steder, noe som gjorde at reparasjoner var påkrevd. Nye sokkelbeslag er en kostnad som også har tilkommet i ettertid. Disse forholdene har bidratt til økte kostnader i fjor samt at det totale kostnadsbildet fremover også vil bli endret.

Det er viktig å påpeke at avtalen om rehabilitering ble inngått med flere opsjoner, noe som betyr at kontraktssummen som ble fremlagt i saken i 2021 ikke stemmer overens med de faktiske kostnadene borettslaget har hatt. Dette gjelder blant annet opsjon på bytting av lekter og takpapp. Dette arbeidet skulle kun utføres dersom det var nødvendig, men hittil er dette blitt skiftet på alle ferdigstilte blokker.

Se vedlegg nr. 1 for utfyllende informasjon om forprosjektet.

3. Status i prosjektet

Siden oppstart i 2021 er det utført utskiftning av takstein, papp, lekter, pipebeslag, takrenner og grunnmurbeslag på 10 blokker. Det betyr at vi har 16 blokker igjen. Det er påbegynt arbeid på Kurveien 48 og 46.

Som nevnt over er det oppdaget riss/sprekker i fasaden som entreprenør og Obos prosjekt anbefalte å reparere. Siden rissmalingen ikke fungerte valgte styre å teste ny duk og puss på endeveggen i Kurveien 50, noe som så ut til å fungere bra, men løsningen er kostbar.

Siden det ikke forelå en skriftlig tilstandsrapport av fasaden da prosjektet startet opp har nåværende styre vært i kontakt med en uavhengig fagperson (som ikke har vært involvert i prosjektet tidligere) for en revurdering av prosjektet.

Det er foretatt ny befaring med stikkprøver på tak og fasade på to blokker. Den eksterne fagpersonen har samarbeidet med blikkenslageren som la taket i 1987-1993. Fagpersonen har også hatt dialog med Sto Norge AS (produsent av fasadesystemet) for å diskutere den beste løsningen.

Styret bestemte før ferien å ferdigstille Kurveien 48, 46, 44 og 42. Status per 08.08.2023:

Pussarbeider på blokkene er godt i gang, og det gjenstår kun side mot balkonger på grunnpuss, nett mm.

I neste uke starter slutt puss (farget slutt puss) og denne ferdigstilles ca. 20 august hvis været holder og det ikke blir for mye nedbør.

Takarbeider er snart ferdigstilt, blokk 1 er ferdig, og blokk 2 mangler noe rundt et par piper, gesimsbeslag og mønstein. Ferdig i løpet av neste uke.

Malararbeid, balkonger, og sokkel er i hovedsak ferdigstilt.

4. Ny tilstandsrapport og vurdering fra ekstern leverandør

1. Oppdatering fra byggemøte torsdag 15.juni 2023

Styret hadde byggemøte med OBOS prosjekt, Malercompagniet, Oslo Byggkontroll og vaktmester på styrerommet torsdag 15.juni. Hovedmålet var å bli enige om veien videre og informere om funnene til Oslo Byggkontroll. Basert på funnene til fagpersonen fra Oslo Byggkontroll, ønsker styret å kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, slik at beboerne kan være med på å bestemme retningen videre for prosjektet.

1. Rapport fra Oslo Byggkontroll

Styret engasjerte Oslo Byggkontroll for å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det ble utført stikkontroll på to av blokkene som ikke er renoveret, der inspeksjonen ble utført med lift. Andre bygningsdeler ble ikke kontrollert og er derfor ikke inkludert i rapporten.

Konklusjonen til Oslo Byggkontroll viser at takene er i vesentlig bedre stand enn det som ble kommunisert i saken fra forrige styre, se vedlegg nr. 2.

1. Rapport fra blikkenslager

Sammen med Oslo byggkontroll deltok Adamstuen Blikkenslageri AS på befaringen. Blikkenslageren var også med på arbeidet som ble gjort i perioden 1987-1993.

Viser til vedlegg nr. 3 for hans konklusjon.

1. Uttalelser fra Sto Norge AS

Da Malercompagniet oppdaget riss i puss på fasaden prøvde de ulike metoder for å utbedre dem, den ene løsningen var duk og puss på endeveggen i Kurveien 50. Dette

så ut til å bli mye bedre enn tidligere løsninger. Det ble derfor anbefalt å gjøre dette videre i prosjektet. Styret ba derfor om at OBOS prosjekt skulle konsultere en ekspert. Prosjektleder i OBOS prosjekt utførte en befaring med en fagekspert fra Sto Norge AS.

Se vedlegg nr. 4 for utfyllende informasjon og datablad fra Sto Norge AS.

5. Begrunnelse for styrets forslag

Basert på forholdene som er blitt avdekket underveis i prosjektet, rapporten til Oslo Byggkontroll og det nåværende kostnadsbilde ønsker styret å sette prosjektet på vent inntil det foreligger en tilstandsrapport per blokk. Først da vil vi se hvilke blokker som har størst vedlikeholdsbehov og hvor omfattende prosjektet blir, samt hvilken rekkefølge tak og fasade skal rehabiliteres. Dette kan medføre at fremdriftsplanen vil bli endret.

6. Kostnadsbilde

Jf. vedlegg nr. 5 viser styret til budsjett oversendt fra OBOS prosjekt.

Kommentar til dette følger under.

Budsjettet viser kostnader for full grunnpuss, armering og sluttpuss på 16 blokker.

Alternativ 1: Her er også alle takarbeider medtatt.

Alternativ 2: Her er takarbeider utenom takrenner og beslag rundt gjennomføringer trukket ut. Det er ikke lagt til grunn krav om tapt fortjeneste fra TE. Dette kan komme på 15% (kr 975 000,- eks. mva.) av gjenstående kontraktsarbeider for tak på ca. kr 6 500 000,- eks. mva.

Det er lagt til grunn at det utføres tre blokker i år, fem blokker i 2024, fem blokker i 2025 og fem blokker i 2026.

Merkostnad for grunnpuss, armering og sluttpuss for 18 blokker er ca. 20 000 000,- eks. mva. (ca. 1 100 000,- per blokk)

Alternativ 1: Kr 2 720 203,- til kr 2 914 299,- eks. mva. per blokk, totalt kr 65 320 177,- eks. mva. (kr 50 804 618,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

Alternativ 2: Kr 1 825 233,- til kr 1 947 964,- eks. mva. per blokk, totalt kr 50 949 354,- eks. mva. (kr 36 433 795,- eks. mva. for resterende 18 blokker, inklusive 2023)

For blokkene i Kurveien 48 og 46 er det estimert en kostnad på ca. kr 2 500 000,- for full grunnpuss, armering og sluttpuss. For spesifikasjon over hva som inngår i denne summen, vises det til vedlegg nr. 6.

7. Beboermøte

Styret avholder beboermøte torsdag 17.august, klokken 17.30,sted kommer, for å kunne svare på spørsmål beboerne har i forbindelse med saken. Har du ikke mulighet den dagen, er det alltid åpent for å sende melding til styret på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret ønsker å sette tak- og fasadeprosjektet på pause til vi har mer dokumentasjon. Vi ønsker å hente inn rapport per blokk. Det er mulig noen tak kun trenger mindre utskiftinger av takstein, vask og/eller lignende. Men det kan også tenkes at enkelte tak trenger full utskifting. Det er derfor behov for en fullstendig gjennomgang og oversikt over resterende tak.

Vedrørende fasadene er den eneste løsningen duk og puss. Dette er kostbart og vi ønsker å avdekke hvilke blokker og vegger som trenger det mest.

Vi mener det er behov for en vedlikeholdsplan for å kunne planlegge budsjettet frem i tid. På nåværende tidspunkt vet vi ikke nok om tilstanden til alle blokker til å uttale oss om kostnadene.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

Vedlegg

1. Vedlegg nr. 1.pdf
 2. Vedlegg nr. 2.pdf
 3. Vedlegg nr. 3.pdf
 4. Bilde 1 til vedlegg nr. 4.png
 5. Bilde 2 til vedlegg nr. 4.png
-

Viser til byggemøte 15. juni hvor ny tilstandsvurdering utført av Oslo Byggkontroll ved Kim Abrahamsen ble gjennomgått.

Vi har ikke mottatt kopi av tilstandsvurderingen. Følgende utdrag fra ny tilstandsvurdering ble presentert i møtet:

- Eksisterende takstein i betong som er skadet og sprukket opp skiftes. Øvrige takstein og beslag beholdes.
- Eksisterende lekter og sløyfer er i god stand med lite tegn til råte. Sløyfer på 11 mm og lekter på 23 mm er mindre enn dagens krav på 30 og 36mm for å sikre god lufting. Dette vurderes ikke til å være grunn nok til å skifte ut eksisterende sløyfer og lekter.
- Eksisterende D-papp har ikke tegn til oppsprekking. Utover ekstra kontroll og eventuell utbedring ved gjennomføringer og mønebakken, ble undertaket satt i TG2.

Det ble anbefalt å utføre en kontroll av samtlige tak for og avklare tilstand og tiltak for hvert tak. Foreløpig vurdering var at det ikke er nødvendig eller anbefalt med utskiftning av takstein, beslag, lekter og sløyfer og legging av ny takpapp.

-

Bakgrunnen for vedlikeholdsprosjektet var overflatebehandling av fasader og samtidig inspeksjon, vurdering og vedlikehold av takene når det allerede monteres fasadestillas. Legger ved utdrag av tidligere oversendt vurdering av takene til tidligere styre i e-post av september 2021:

«OBOS Prosjekt er enig i at også undertaket bør vedlikeholdes for å sikre at alle takets komponenter får en lang og tiltenkt levetid. Av dette følger at vi trolig støtter behovet for ny papp, sløyfer og lekter. Den endelige bekreftelsen på dette vil vi først få når stillaset er montert og takene blir inspisert nærmere. Derfor er det også fremforhandlet en opsjonspris som gjelder denne arbeidsoperasjonen. Vi ønsker i tillegg å informere om at taket er byggets femte fasade, og at en utskiftning av takene vil gi borettslaget et fornyet utseende.»

I tilbudsmateriale og kontrakt ble det lagt opp til utskiftning av takstein og mønebeslag, inklusiv kontroll av undertaket med tilhørende opsjonspriser for lekter og sløyfer. Tidligere befaringer av tak viste stor slitasje av takstein, med flere dusin sprukne stein per tak. Kun utskiftning av skadet stein vil medføre et årlig behov for utskiftning av stein frem til full rehabilitering av takene.

I forbindelse med første befaring av takene fra stillas ble det opplyst om omfattende skader etter fjerning av is fra takrenner. Utskiftning av takrenner ble bestilt som tillegg. For å sikre overganger mellom nye takrenner og takpapp, ble sterkt anbefalt å legge ny takpapp. Opprinnelig var det tiltenkt gjenbruk av eksisterende snøfangere. Dette ble forsøkt, men korrosjon av skruer og innfestingsmaterieell gjorde gjenbruk krevende og fordyrende.

Takene har en alder på ca. 35 år med høy slitasje på takstein. Selv om undertaket har vist seg å være i bedre stand enn takstein med en forventet gjenstående levetid på 10-15 år, ble det anbefalt å skifte ut også dette for å «nullstille» vedlikeholdsbehovet for takene.

Ved å kun legge nye takstein med en forventet levetid på 40, vil det med stor sannsynlighet oppstå behov for tiltak på undertak etter 15 år. Ved å kun skifte ut nye takstein og mindre tiltak på undertak vil medføre at entreprenør ikke stiller 5 års garanti mot lekkasjer.

Forsikringsselskaper operer også med et krav om at alder på tak ikke skal overstige 40 eller 50 år.

Vedlagt ligger bilder av tak før og etter fjerning av takstein i Myrerskogveien 15.

Med bakgrunn i en nær dobling av kostnadene i prosjektet, på grunn av behov for ny grunnpuss, armering og slutt puss av fasader er det forståelig at det gjøres en ny vurdering av behov for vedlikehold av takene.

Kontraktsarbeider for tak omfatter poster 3.1.1-3.1.5 og 3.2.1-3.2.5 (*Takstein, mønestein, vindskier, snøfangere og fotbeslag*), og har en kostnadsramme på ca. 6,5 MNOK eks. mva. for de gjenstående 16 blokkene.

Vår anbefaling er at det legges opp til fortsatt gjennomføring av disse kontraktsarbeidene, men at det fremfor full utskiftning av undertakene vurderes kun stedvis utbedringer av takteking ved gjennomføringer og avslutninger ved takrenne.

Borettslaget risikerer at det eksisterende d-papp svikter med tilhørende vannlekkasjer om 10-30 år. Ved avbestilling av kontraktsarbeider for tak, vil sannsynligvis entreprenør kreve dekket tapt fortjeneste på 15% (ca. 1 MNOK eks. mva.)

Kostnadsramme for opsjonsposter og endringsmeldinger for gjenstående 16 undertak er på ca. 6 MNOK eks. mva.

Alternativet fra Oslo Byggkontroll om kun å kontrollere og utbedre undertak ved gjennomføringer og skifte ut skadet takstein, vil medføre et årlig behov for utskiftning av takstein og et større takprosjekt innen 10 år.

Med vennlig hilsen
Andreas Verdich, Prosjekt- og byggeleder
OBOS Prosjekt AS

FORENKLETRAPPORT:



| | |
|------------------------|----------------------------------|
| Oppdragsgiver | Myrer borrettslag /Styret |
| Oppdragsadresse | Fallanveien 29, 0495 Oslo |
| Matrikkel | 75/812 |
| Dato | 13.06.23 |
| Mandat | Forenklet rapport av tak. |
| Beskrivelse | Besiktigelse av tak med lift. |
| Kontrollør(er) | Kim Abrahamsen |

GENERELT:

På oppdrag fra Myrer borrettslag er vi engasjert til å lage en forenklet tilstandsrapport av takstein, D-papp, sløyfer og lekter. Det er utført stikk kontroll på 2 blokker.

Inspeksjon er utført med lift.

Øvrig bygningsdeler er ikke kontrollert og inngår ikke i rapporten.

Bygningsmassen er fra 1953 tallet.

KONKLUSJON:

- Takstein, lekter og papp er i fra 1987-1993. Takstein har normalt slitasje symptomer i henhold til sin levetid. Beslag rundt gjennomføringer som piper og lufting har ikke store avvik.
- D-papp, sløyfer og lekter er i god tilstand etter inspeksjon av 2 blokker. Dette er konkludert sammen med blikkenslager mester Frank Edner som la om takene i 1987-1993. Rapport fra Frank Edner ligger ved som vedlegg.
- Min anbefaling er å skifte ut dårlig takstein og gå over gjennomføringer.
- Det er ikke behov for å skifte D-papp eller lekter. Takstein har synlige slitasje, men dette er bare kosmetisk.
- Rensing av takrenner og nedløp.



BILDE 1:

D-papp, sløyfer og lekter er i god stand.



Bilde 2:

D-papp, sløyfer og lekter er i god stand.



Bilde 3:

Observerte at takstein ikke er godt nok festet under pipebeslag.

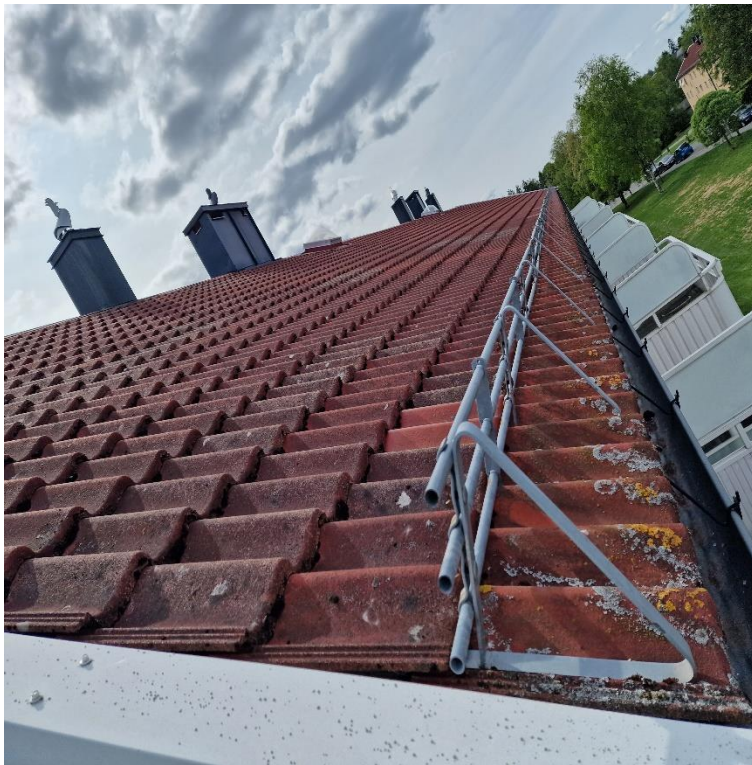


Bilde 4:

D-papp rundt pipe er sveiset.



BILDE 5:
Oversikt bilde.
Pipebeslag er i god tilstand.



Bilde 6:
Oversikt bilde.
Taksten har noe slitasje, mosevekst. Vi registrerte noen skadet takstein som bør skiftes ut.

ADAMSTUEN BLIKKENSLAGERI AS

Ormsundveien 27 a, 0198 Oslo Org.nr: 984 206 291 mva

Mail: post@nilshogset.no Mobil: 92044244

Til Oslo Byggkontroll AS

Oslo 06.06.2023

Vedr. tak i Myrer Borettslag

Oppsummerende opplysninger:

Opplysninger vedr. mitt arbeid på blokkene i Myrer BRL. Tidlig på 70-tallet jobbet jeg som arbeidende formann i Jan O. Hansen Blikkenslagerverksted. I den forbindelse hadde vi hvert år kontroller av alle takene i borettslaget. Den gang var det Fredrikstad tegl på alle takene (den opprinnelige taksteinen fra 1950-1954).

Vårt firma hadde denne faste årlige kontrollen av takene frem til vi fikk oppdraget med å legge om alle takene i perioden 1987-1993. Takene var modne for utskifting da spikrene som festet lekter og sløyfer var rustet av. Lektene og sløyfene var den gang ikke impregnert, så en god del av dem var råtnet bort, men da hadde de holdt i over 40 år.

ADAMSTUEN BLIKKENSLAGERI AS

Ormsundveien 27 a, 0198 Oslo Org.nr: 984 206 291 mva

Mail: post@nilshogset.no Mobil: 92044244

Befaring:


Ved befaring ble det tatt opp felter med taksten og sjekket papp, sløyfer og lekter. Sløyfer og lekter var impregnert, og pappen var av typen D-papp med asfalt. Tilstanden er like god som ved monteringen, men selvfølgelig ser overflaten på taksteinen annerledes ut, men dette er rent kosmetisk. Det er sveisepapp rundt alle pipene og andre gjennomføringer og ut på D-pappen. Den ser uberørt ut. Alle pipebeslag er i god stand, samt at takrenner nedløp er fullt brukbare. Ved denne takomleggingen ble det brukt impregnerte sløyfer og lekter, samt at spikrene var galvaniserte. D-pappen som ble brukt er i tillegg av en helt annen kvalitet enn den som ble brukt i 1950-1954 og det gjør at dette undertaket har en betydelig lengre levetid enn det opprinnelige. Takene blir faktisk dårligere ved å legge ny papp, da det ikke blir sveiset ny papp rundt pipene. Årsaken til dette er at det ikke lar seg gjøre da de gjenbraker de gamle pipetekkingene som ble montert i 1987-1993.

Jeg har ikke noe problem med å si at disse takene kan vare i minst 20 år til.

Med hilsen

Adamstuen Blikkenslageri AS
V/Blikkenslagermester
Frank Edner

Vedlegg 4 til sak 4. Fasade- og takprosjektet

 **Toril Tofte**
Myrer Borettslag
Til: Andreas Verdich

24. februar 2023 kl. 15:49



Det ref. til befaring i dag.

En elastisk maling kan fungere dersom rissene er av begrenset størrelse (maks. 0,2 mm) og forutsatt at armeringen i eksisterende puss er riktig plassert i pussjiktet og at armeringsnettet er intakt. Jeg vil i så fall anbefale StoColor Silco Elast. Se vedlagte faktablad.

Sikrere er det selvsagt å påføre en ny armert puss utenpå eksisterende. I så fall benyttes

- Grunnpudd type StoArmat Classic plus G, som er en organisk puss og som derfor sitter godt på eksisterende sluttpudd. I tillegg er denne grunnpudden mer fleksibel (dvs. mer rissoverbyggende) enn en mineralsk kalk/semment-basert puss.
- Som armeringsnett i StoArmat Classic plus G benyttes normalt Sto Armeringsnett Fin. Ev. bør vi kanskje her benytte et litt kraftigere armeringsnett, Sto Armeringsnett M.
- Som sluttpudd har vi mange alternativer, som ser tilnærmet helt identiske ut, men som har variable bindemidler og egenskaper. Den sluttpussen vi selger mest av i Norge, er vår Sto Lotusan K, som har særskilte smussavvisende egenskaper.

Underlaget må selvsagt være rent og tørt. Om underlaget kriterer (dvs. om det kommer "melete hvitt støv" på hånden om man drar den over eksisterende sluttpudd), må eksisterende sluttpudd grunnes før ny grunnpudd. I så fall grunnes med StoPrim Plex.

Jeg har forsøkt å få kontakt med noen som har mer erfaring med denne BlueClad-platen (som det er pusset på, på dette prosjektet), med håp om at vi er sikre på at en ny armert grunnpudd gir et trygt og varig resultat. Jeg har imidlertid ikke fått kontakt med rette vedkommende. Jeg informerer deg straks jeg har mer informasjon om dette.

- Håper dette er til nytte i denne omgang.

God helg!


Med vennlig hilsen / Best regards

Toril Tofte
Produktsjef Fasade
+47 91 88 88 18 – t.tofte@sto.com

Følg oss på sosiale medier:



Vedlegg 5 til sak 4. Fasade- og takprosjektet

 **Toril Tofte**
FW: Myrer Borettslag
Til: Andreas Verdich

27. februar 2023 kl. 16:47



Hei igjen,

Jeg har da hatt kontakt med Mapei som tidligere solgte Bluclad-platen som pussbærende plate. De opplevde også oppsprekking i plateskjøtene og disse prosjektene ble utbedret med ny armert grunnpuss + slutt puss. De sier dette har vært vellykket og at disse utbedrede prosjektene har stått i rundt 5 år nå. De sier også at en elastisk maling ikke er testet ut på disse prosjektene, men at de har liten tro på at dette alene vil hindre oppsprekkingen.

Da håper jeg dere har tilstrekkelig grunnlag for å ta riktig avgjørelse for utbedring av Myrer Borettslag.

Ta gjerne kontakt om jeg kan bistå videre:-)

Med vennlig hilsen / Best regards

Toril Tofte
Produktsjef Fasade
+47 91 88 88 18 – t.tofte@sto.com

Følg oss på sosiale medier:



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.08.23

Selskapsnummer: 111 **Selskapsnavn:** Myrer 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):** _____

Fortsetter på neste side

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Julie Kathrine Andresen er valgt

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marit Kjærstad og Ellen Grøttheim Krokstrand er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Fasade- og takprosjektet

Hvilket forslag stemmer du for?

Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om å innhente tilstandsrapport for hver blokk og sette prosjektet midlertidig på pause.

Generalforsamlingen ønsker å fortsette prosjektet slik det er skissert over, med nye tak, puss og maling. Det vil medføre låneopptak.

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
E-post: oef@obos.no

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

HUSORDEN

FOR

MYRER BORETTSLAG

Husorden for Myrer Borettslag
med endringer vedtatt på generalforsamling den

10. mai 1989
10. juni 1992
20. mai 1997
26. april 2000
9. mai 2001
3. mai 2004
6. mai 2008
7. mai 2009
5. mai 2014
4. mai 2015
10. mai 2017
2. mai 2018
14. mai 2019
9. mai 2024

Myrer Borettslag er et andelslag hvor borettslagersne i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

Borettslagersne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt borettslagersner med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordenen inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at den skal sikre borettslagersne orden, ro og hygge i hjemmene.

HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.

1 Ansvar

Borettslagersner er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Borettslagersner er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 Alminnelige ordensregler

Veier og plener blir holdt i orden av vaktmestrene. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra styret og valgte tillitsmenn samt fra vaktmesteren. Vern om grøntanlegget vårt.

Bilparkering på stikkveiene er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å reparere biler og motorsykler på stikkveiene. Bruk bilen med fornuft, slik at den ikke er til skade for eiendommene og grøntanlegget.

Plenene kan benyttes til soling, lek og andre sosiale aktiviteter, men fotballspilling på borettslagets område er ikke tillatt.

Markiser, blomsterkasser, flaggstenger o.l. må ikke settes opp uten samtykke fra styret.

Legg ikke ut mat til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Borettslaget har inngått avtale med privat firma om vask av oppgangene. Dette skjer en gang i uken.

Se til at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy og at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Ved røyking på balkong eller nær borettslagets leiligheter må det tas spesielt hensyn til de nærmeste boligene. Dette er spesielt viktig i tiden mellom 22.00 og 07.00

3 Kjeller, loft og fellesarealer

Alle gulvflater som ikke inngår i privat kjeller- eller loftsbod er definert som fellesarealer.

Dører til loft og kjeller skal være låst. Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trapperom, kjeller- eller loftsgang. Dette gjelder også

oppbevaring av barnevogner i inngangspartiet og sko utenfor døra til den enkelte leilighet.

Det er forbudt å oppbevare flyktige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft. Gassbeholdere til grill skal heller ikke oppbevares i kjeller- eller loftsbod.

De store fellesarealene på kjellernivå er forbeholdt oppbevaring av sykler, barnevogner og andre gjenstander som er i hyppig bruk i tilknytning til fritidsaktiviteter.

Gangene til kjellerboder, vinduer i kjeller, fellesrom i kjeller og loftsboter holdes rent av beboerne. Tørkeloft og fellesområde på loft holdes rent av renholder. Kjellerne luftes godt ut i sommertiden.

4 Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Unngå aktiviteter i leiligheten som kan forstyrre naboene. TV, radio, musikkanlegg o.l. må dempes ned etter kl. 22 til et nivå som ikke sjenerer naboene.

Støyende oppussingsarbeider og reparasjonsarbeider (banking, bruk av drill m.m) skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager, i tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 eller på helligdager. Ved oppussing og annet støyende arbeid skal andelseier sørge for nabovarsel i egen og tilstøtende oppgang med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid samt kontaktinfo til den ansvarlige.

Musikkundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra styret.

Dersom du planlegger en sammenkomst med mange til stede i leiligheten, bør du si fra til naboene på forhånd slik at de er forberedt.

Under sykdom hos naboene bør det vises ekstra hensyn.

5 Søppel

Søppel pakkes godt inn i tilhørende poser for kildesortering før det legges i avfallsbrønnene. Matavfall legges i grønn pose, ren plastemballasje legges i blå pose og restavfall legges i vanlige handleposer. Aviser, kartonger og annet papir legges i avfallsbrønnene for papir. Glass legges i egne glasscontainere som man blant annet finner i krysset Myrerskogveien/Kurveien. Husk at det er obligatorisk å kildesortere i Oslo.

Bruk avfallsbrønnen som tilhører din blokk.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Oppbevaring av søppel i trapperommet er til sjenanse for naboene.

Det skal ikke hensettes søppel ved siden av avfallsbrønnene dersom de er fulle.

6 Vaskerier og tørkeplasser

Det er kun tillatt å bruke vaskeriene i tiden kl. 8.00 til kl. 21.00 mandag til fredag: 8-12, 12-15, 15-18 og 18-21. På lørdag kan vaskeriene brukes fra kl. 9.00 til kl. 19.00. På søndag kan vaskeriene brukes fra kl. 11-19. Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på helligdager. Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruksjoner for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriene. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Enhver feil ved vaskerianlegget meldes straks til vaktmesteren. Skade som oppstår pga skjødesløs behandling av maskinene kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Riktig og forsiktig behandling av maskinene vil gi lave utgifter til vedlikehold.

Private vaskemaskiner og tørketromler installert i kjøkken og bad må ikke brukes før kl. 8.00 og etter kl. 22.00 på hverdager. Det er tillatt å benytte private vaskemaskiner og tørketromler i egen leilighet mellom kl 14.00 og 22.00 på søn- og helligdager.

Tøy som henges opp på tørkeloftene må vris skikkelig av hensyn til gulvene. La ikke tøyet henge lenger enn nødvendig, slik at eventuelle andre brukere kommer til. Tøy o.l. må ikke ristes eller bankes fra balkong eller vindu.

Det er ikke tillatt å henge tøy o.l. over balkongrekkverk. Tøy som henges på balkong enten for lufting eller tørking skal være minst mulig synlig for andre beboere.

7 Bad, WC, kraner og ledninger

I klosettet må det kun brukes klosettpapir og ikke uvedkommende ting som kan forårsake tilstopping av avløpsrørene.

La aldri en kran stå åpen når en forlater et rom, slik at vannskade unngås.

8 Framleie

Framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

9 Vaktmestrene

Vaktmestrene skal følge sin instruks og påse at husorden blir fulgt. De skal om nødvendig melde forsømmelse eller misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemenn har vaktmestrene krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelse av sine plikter.

10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr på visse vilkår og etter søknad til styret.

Det forutsettes at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Med ulempe menes for eksempel lukt, støy/bråk, at dyret skaper redsel eller angst hos øvrige brukere av eiendommen.

Før anskaffelse og søknad om dyrehold sendes til styret, plikter søker å informere alle andelseiere i oppgangen. Nye andelseiere som flytter inn med dyr, må søke styret i god tid før innflytting.

Skjema for godkjenning av dyreholdet finnes på borettslagets nettsider.

Søknad skal sendes til styret, som behandler denne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er ikke tillatt å holde for eksempel kamphunder, slanger eller andre ulovlige dyr i borettslaget. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og er ikke tillatt innenfor lekeplassens områder.

Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over dyreholdet, skal klagen behandles av styret. Styret kan kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

11. Andre regler

Det er ikke tillatt å montere utgående avtrekksvifte, verken til innebygde ventilasjonsrør, eller ut gjennom utgående ventiler. Kjøkkenvifte/ventilator med kullfilter kan monteres.

Ved ønske om bytte av peis, må det søkes styret om godkjenning. Det er ikke tillatt å ha åpent ildsted eller ildsted med flytende brensel. Det nye ildstedet må også godkjennes av offentlige myndigheter.

En hver leilighet skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill på balkongene i borettslaget.

Innvendig vedlikehold av balkong er beboers ansvar. Beboer er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø på balkongen da dette kan medføre vannskader på balkongdør og vinduer til de som bor under.

12. Kabel-TV

Borettslaget betaler for abonnement og leie av dekoder knyttet til grunnpakken fra kabel-TV selskap. Dekoderen leies ut av det til enhver tid gjeldende kabel-TV selskap og skal følge leiligheten. Ved overdragelse av leilighet skal den nye beboeren overta dekoderen i leiligheten. Beboer skal til enhver tid sørge for forsvarlig oppbevaring og bruk av dekoderen.

13. Endring av husordensregler

Forslag til endringer i husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer må vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Eiers underskrift:

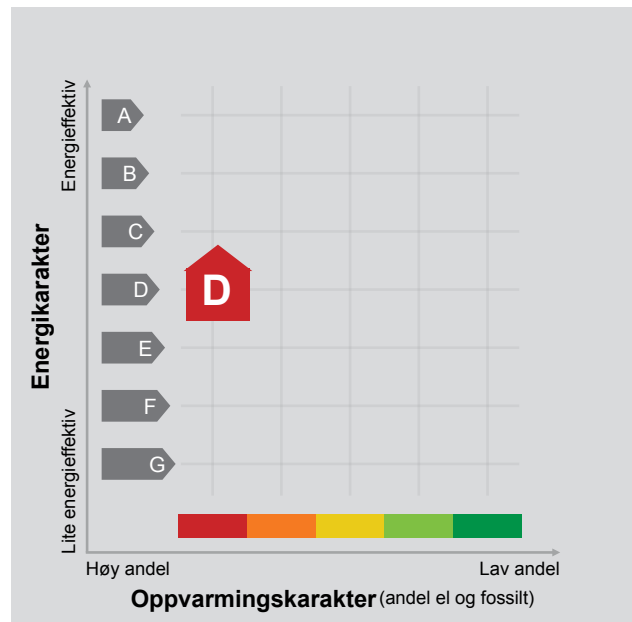
....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-
-, den/..... Styrets leder:

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Adresse | Kurveien 26 |
| Postnummer | 0495 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 75 |
| Bruksnummer | 812 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80190751 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-69949 |
| Dato | 22.01.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1949
Bygningsmateriale:
BRA: 64
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Kurveien 26 | 80190751 | H0302 | 0 | 0 | 273 |

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1949 |

| Byggstandard | |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| Energivurdering | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 31 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 7 m ² |
| Oppvarmet BRA | 64 m ² |
| Totalt BRA | 64 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 135 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,25 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,10 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 11,7 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 183,6 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 28.2.2022 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

| | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.016 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 61,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 130,2 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 977 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 140,26 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 465 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 140,26 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 977 kWh/år |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 8 977 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 977 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|