



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 9

MYRAHAGEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

15. april 2026 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Styret inviterer til Beboermøte etter Årsmøtet.

Etter Årsmøtet inviterer det nye Styret beboerne i Myrahagen til Beboermøte. En uformell anledning til å treffe det nye Styret og hvilke vedlikeholdsprosjekter det avtroppende og nye Styret jobber med. Det planlegges en presentasjon av en ideskisse for utvikling av grønt arealene i Myrahagen. Stikkord; Urbant Landbruk

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte til Styret i Myrahagen
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MYRAHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

**Forslag til vedtak**

Alexander Aalvik er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Gunn Berit Pedersen og Mina Bathen er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0009 MYRAHAGEN BORETTSLAG. regnskap.pdf

2. 9 Myrahagen Brl Revisjonsberetning Borettslag.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte til Styret i Myrahagen

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Bugge Haagenrud Velges kun for ett år ad gangen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Alexander Igesund Gjenvalg 1 år til av 2. Var Vara før
- Line Benedicte Nersnæs Fortsetter sitt 2.år av 2 som Styremedlem
- Simen Hunding Strømme Velges for 2 år. Dette er hans første
- Solveig Maria Zerener Velges for 2 år. Dette er hennes første

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Rekdal Solberg
- Brage Lytskjold

---

Sak 8

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

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

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Pål Bugge Haagenrud

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Solveig Zerener
-

**MYRAHAGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950376457, KLIENTNR. 9**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 068 832</b>	<b>5 401 657</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-375 812	382 307
Tilbakeføring av avskrivning	14	99 296	99 298
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-783 022	-739 958
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-67 830	-71 489
Innsk. øremerk. bankkto		-3 462	-2 982
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 130 829</b>	<b>-332 824</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 938 003</b>	<b>5 068 832</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 674 312	5 803 460
Kortsiktig gjeld		-736 309	-734 628
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 938 003</b>	<b>5 068 832</b>

**MYRAHAGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950376457, KLIENTNR. 9**



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	1 266 161	0	0	1 271 000
Innkrevde felleskostnader	2	10 959 241	12 206 176	12 251 000	11 524 000
Andre inntekter	3	8 507	78 460	251 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 233 909</b>	<b>12 284 636</b>	<b>12 502 000</b>	<b>12 795 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-39 000	-41 595
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-295 000
Avskrivninger	14	-99 296	-99 298	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 875	-12 625	-14 000	-14 420
Forretningsførerhonorar		-232 880	-223 925	-236 000	-246 620
Konsulenthonorar		-465 314	-98 679	-30 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-3 961 000	-3 302 307	-2 210 000	-3 000 000
Forsikringer		-806 534	-860 178	-984 000	-1 102 080
Kommunale avgifter	8	-1 719 501	-1 580 890	-1 777 000	-1 859 019
Energi/fyring	9	-1 061 338	-1 318 356	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-426 614	-431 440	-458 000	-471 740
Andre driftskostnader	10	-1 045 840	-1 068 364	-952 500	-954 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 151 674</b>	<b>-9 315 541</b>	<b>-8 180 500</b>	<b>-9 334 973</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>					
		<b>2 082 236</b>	<b>2 969 095</b>	<b>4 321 500</b>	<b>3 460 027</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		67 830	71 489	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 150 065</b>	<b>3 040 584</b>	<b>4 321 500</b>	<b>3 460 027</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	151 376	161 189	0	0
Finanskostnader	12	-2 677 253	-2 819 466	-2 783 000	-2 483 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 525 877</b>	<b>-2 658 277</b>	<b>-2 783 000</b>	<b>-2 483 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-375 812</b>	<b>382 307</b>	<b>1 538 500</b>	<b>977 027</b>

Overføringer:

Til annen

egenkapital:

0      382 307

Fra annen egenkapital:

-375 812      0

**MYRAHAGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 950376457, KLIENTNR. 9**

## BALANSE

Note

2025

2024



## EIENDELER

### ANLEGGSMIDLER

Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	309 657	408 953
Øremerkede bankinnskudd		179 832	119 671
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 891 047</b>	<b>22 930 183</b>

### OMLØPSMIDLER

Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 352	0
Forskuddsbetalte kostnader		523 936	596 981
Andre kortsiktige fordringer	15	94	8 213
Driftskonto OBOS-banken		458 372	1 308 635
Sparekonto OBOS-banken		2 741 346	2 979 175
Sparekonto OBOS-banken II		942 213	910 457
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 674 312</b>	<b>5 803 460</b>

### SUM EIENDELER

**27 565 359 28 733 643**

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	16, 17	-22 985 858	-22 610 047
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-22 967 858</b>	<b>047</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 186 176	50 037 028
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	180 283	123 584
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>49 796 909</b>	<b>50 591 062</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		722 618	719 343
Påløpte renter		13 691	15 285
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>736 309</b>	<b>734 628</b>

### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**27 565 359 28 733 643**

Pantstillelse	21	66 648 113	66 648 113
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026

Styret i Myrahagen Borettslag



Pål Torgal Bugge Haagenrud/s/ Frode Alexander Igesund/s/ Ida Solli Belkhayati/s/

Line Benedikte Nersnæs/s/

## **NOTE 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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



IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 172
Felleskostnader	10 774 891
Forretningslokale	102 396
Parkering	80 782
Kapitalkostnader IN I	1 270 425
Reg.kapitalkostnader IN I	-4 264
Fratrekk kapitalkostnader	-1 266 161
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 959 241</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Utleie av kjellerrom	8 400
Andre inntekter	107
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>8 507</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-280 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-280 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 400

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-13 875</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-464 005
Drift/vedlikehold VVS	-1 563 472
Drift/vedlikehold elektro	-139 372
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 228 370
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 562
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-162 168
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 576
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 045
Egenandel forsikring	-30 000



Kostnader dugnader	-18 430
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 961 000</b>

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

#### NOTE 8

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 173
Vann- og avløpsgebyr	-1 074 863
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-643 223
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 719 501</b>

#### NOTE 9

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 061 338
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 061 338</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 855
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 475
Annet driftsmateriale	-8 708
Vaktmestertjenester	-169 583
Vakthold	-301 406
Renhold ved firmaer	-200 058
Snørydding	-81 037
Gressklipping	-60 909
Andre driftskostnader	-36 917
Trykksaker	-396
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-38 613
Porto	-125
Kontingenter	-39 200
Bank- og kortgebyr	-2 949
Øreavrunding	57
Velferdskostnader	-11 477
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 045 840</b>

#### NOTE 11

##### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 987
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134 798
Renter bank	12 591
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>151 376</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER



Pantegjeldsrenter	-515 492
Pantegjeldsrenter	-2 142 983
Pantegjeldsrenter	-18 778
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 677 253</b>

#### NOTE 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 802 500
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	17 699 549
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 502 049</b>

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

#### NOTE 14

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Utemøbler		
Tilgang 2020	69 881	
Avskrevet tidligere	-69 880	1
Tørketrommel		
Tilgang 2019	69 259	
Avskrevet tidligere	-69 258	1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	21 156	
Avskrevet tidligere	-21 155	1
Vaskemaskin		
Tilgang 1999	26 828	
Avskrevet tidligere	-26 827	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2010	84 028	
Avskrevet tidligere	-84 027	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	953 764	
Avskrevet tidligere	-572 262	
Avskrevet i år	-95 376	
		286 126
Sykelbod med utestativer mellom 16F og 16J		
Tilgang 2022 (pris etter tilskudd fra Oslo K. og OBOS i 2023)	71 869	
Avskrevet tidligere	-44 423	
Avskrevet i år	-3 921	
		23 525
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>309 657</b>



<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-99 296</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	94
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>94</b>

**NOTE 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

	-23 878
Opptjent egenkapital	561
Egenkapital fra IN tidligere år	1 857 612
Egenkapital fra IN 2025	67 830
Reduksjon EK fra IN	-1 032 739
	<b>-22 985</b>
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>858</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

**NOTE 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2012	-21 511 936
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 754 829
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	750 669
Nedbetalt tidligere, IN	1 857 612
Nedbetalt i år, IN	67 830
	<b>-9 080 996</b>

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år, avdragsfritt frem til 30.06.27

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



-39 785  
398

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-390 000

Nedbetalt tidligere

37 865

Nedbetalt i år

32 353

-319 782

**-49 186**

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**176**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva

låneprosentene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.

Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke

beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr

OBOS-banken AS, første avdrag: 30.07.2027

Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.07.2027

121, 232	200
104, 107, 114, 117, 124, 127	300
132, 134, 136, 137, 139, 141	300
204, 207, 214, 217, 224, 227	300
304, 307, 314, 317, 324, 327	300
404, 407, 414, 417, 424, 427	300
504, 507, 514, 517, 524, 527	300
102, 103, 105, 106, 108, 111	400
112, 113, 115, 116, 118, 122	400
123, 125, 126, 128, 131, 133	400
135, 138, 140, 142, 202, 203	400
205, 206, 208, 212, 213, 215	400
216, 218, 222, 223, 225, 226	400
228, 233, 234, 235, 236, 237	400
238, 239, 240, 241, 242, 302	400
303, 305, 306, 308, 312, 313	400



315, 316, 318, 322, 323, 325	400
326, 328, 332, 333, 334, 335	400
336, 337, 338, 339, 340, 341	400
402, 403, 405, 406, 408, 412	400
413, 415, 416, 418, 422, 423	400
425, 426, 428, 432, 433, 434	400
435, 436, 437, 438, 439, 440	400
441, 502, 503, 505, 506, 508	400
512, 513, 515, 516, 518, 522	400
523, 525, 526, 528, 532, 533	400
534, 535, 536, 537, 538, 539	400
540, 541 400	500
101, 201, 211, 221, 301, 311	500
321, 331, 342, 401, 411, 421	500
542	500
231	600

#### **NOTE 19**

##### **BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-430 450
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-430 450</b>

#### **NOTE 20**

##### **ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-171 283
Andre innskudd	-9 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-180 283</b>

#### **NOTE 21**

##### **PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	49 186 176
Beregnete IN forpliktelser	892 703
<b>TOTALT</b>	<b>50 509 329</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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





Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, 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, 25. mars 2026  
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.04.26

Selskapsnummer: 9 Selskapsnavn: MYRAHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for MYRAHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376457

Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Rådgiver i Obos Alexander Aalvik velges.

#### Forslag til vedtak:

Alexander Aalvik er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

#### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Gunn Berit Pedersen og Mina Bathen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280.000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 280.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte til Styret i Myrahagen

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:

Pål Bugge Haagenrud

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Hunding Strømme

Solveig Maria Zerener

Følgende stilte til valg:

Simen Hunding Strømme

Solveig Maria Zerener

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Brage Lytskjold

Bjørn Rekdal Solberg

Følgende stilte til valg:

Brage Lytskjold

Bjørn Rekdal Solberg

### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Frode Alexander Igesund

Følgende stilte til valg:

Frode Alexander Igesund

Line Benedicte Nersnæs (Ikke på valg. Fortsetter sitt 2. år av 2 som Styremedlem)

#### **Valgkomitee (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ragnhild og Mina .

Følgende stilte til valg:

Ragnhild og Mina .

### **8. 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:

Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:

Pål Bugge Haagenrud

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Solveig Zerener

Følgende stilte til valg:

Solveig Zerener

### **9. Beboerforslag: Installasjon av stikkontakt i kjellerbod for fryser.**

Forslag fra beboere Kristian Bang-Olsen og Jenny Tornes i 18A

Beboerne søker om tillatelse til å installere en stikkontakt i egen kjellerbod.

Formålet er å kunne plassere et frysenskap i boden. De opplyser følgende:

- De har i dag et kombiskap på kjøkkenet og mener et separat frysenskap vil gi betydelig økt bruksmulighet og verdi.
- Et moderne frysenskap (A++/A+++) har et lavt strømforbruk, anslått til ca. 150–200 kWh per år.
- De vurderer derfor at brannfare knyttet til strømforbruk ikke er en relevant problemstilling.
- De har vært i dialog med branningeniør i COWI, som etter deres oppfatning støtter denne vurderingen.
- De er kjent med mulige løsninger for fordeling av strømforbruk, for eksempel at estimert forbruk kan belastes via felleskostnader.

Beboerne er kjent med at styret tidligere har vært negative til tiltaket, men ønsker at saken behandles av årsmøtet, da de mener dette er et tiltak som også kan ha verdi for flere beboere.

## Styrets innstilling

### Styrets vurdering og innstilling

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**.

Begrunnelse:

- 1. Manglende individuell måling og kostnadsfordeling** Det vil være krevende å etablere en rettferdig og etterprøvbar løsning for måling av individuelt strømforbruk i boder. Estimater vil kunne føre til uenighet og ulik praksis over tid.
- 2. Presedens og konsekvenser for øvrige beboere** En godkjenning vil kunne danne presedens for tilsvarende tiltak i loftsbarer. Dette kan føre til en uoversiktlig utvikling med økt belastning på felles elektrisk anlegg og ulik bruk av bodarealer.
- 3. Brann- og sikkerhetsmessige forhold** Selv om enkeltapparater har lavt strømforbruk, er det ikke kun energibruk som avgjør brannrisiko. Installasjon av elektriske anlegg i boder, kombinert med lagring av gjenstander, kan øke samlet risiko. Styret mener også at plassering av hvitevarer i boder (som ikke er primært beregnet for dette) kan være uheldig i et brannsikkerhetsperspektiv.
- 4. Strømbrudd og følgeskader** Ved strømbrudd kan frysevarer bli ødelagt. Dette kan i verste fall føre til lukt, skadedyr eller hygieniske utfordringer i fellesarealer.
- 5. Forsikringsmessige forhold** Det er usikkerhet knyttet til om bruk av boder til drift av elektriske apparater som fryseskap er i tråd med borettslagets forsikringsvilkår. Styret vurderer at dette representerer en uavklart risiko.
- 6. Formål med bodarealer** Boder er i utgangspunktet tiltenkt lagring. Styret mener at bruk til elektriske installasjoner og kontinuerlig drift av apparater er en endring av bruken som bør vurderes restriktivt.


## Styrets innstilling

Forslaget om å tillate installasjon av stikkontakt i kjellerbod **avvises**.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Forslaget om å tillate installasjon av stikkontakt i kjellerbod avvises.

 Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

Det settes opp en arbeidsgruppe som undersøker saken nærmere og presenterer den for årsmøtet.

 Forslaget ble vedtatt