



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1622

MORGØ BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MORGO BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO
8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1
9. Forslag om refinansiering og sammenslåing av eksisterende og nytt lån
10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Med vennlig hilsen,

Styret i MORGO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lasse Jensen-Aaris er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1622 Årsrapport og Årsregnskap 2024..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing.

Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler
- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdsrom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer
- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar
- enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak

Styret følger vedtaket som gjøres i de respektive borettslagene og legger opp styrearbeidet i periode 2025-2026 iht. vedtak i sak.

Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Forslag fremmet av:

Alena Firsova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksidene og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapeligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

Sak 9

Forslag om refinansiering og sammenslåing av eksisterende og nytt lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Morgo Borettslag har per i dag to eksisterende lån:

- Lånenummer: 98207893064 – restgjeld: kr 29 904 956,-
- Lånenummer: 98208029575 – restgjeld: kr 449 989,-

I tillegg står borettslaget nå overfor et nytt låneopptak på kr 3 700 000,- med en nedbetalingstid på 30 år. Styret foreslår at de to eksisterende lånene og det nye lånet slås sammen til ett samlet lån. som vil gi mulighet for bedre rente- og betalingsbetingelser

Styret foreslår IN ordning på lånet, se sak 10.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å refinansiere Morgo Borettslags eksisterende lån (lånenr. 98207893064 og 98208029575) og låneopptak NOK 3 700 000,- som går til utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis myndighet til å inngå nødvendige avtaler for å oppnå best mulig rente- og nedbetalingsbetingelser.

Sak 10

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksidene vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Forslag fremmet av:

Simen Gald

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget. Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		198 019	434 842
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		241 824	-36 819
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-200 004	-200 004
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		41 820	-236 823
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		239 840	198 019
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		407 578	696 127
Kortsiktig gjeld		-167 738	-498 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		239 840	198 019

MORGO BORETTSLAG
ORG.NR. 921 457 138, KUNDENR. 1622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 046 376	3 151 556	4 046 000	9 069 000
Andre inntekter		0	7 656	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 046 376	3 159 212	4 056 000	9 069 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 805	0	-14 200	-7 000
Styrehonorar	4	-105 000	0	-100 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-22 693	-29 063	-15 000	-30 000
Regnskapsførerhonorar		-54 250	-78 750	-54 250	-57 000
Konsulenthonorar	6	-33 309	-42 292	0	-6 000
Drift og vedlikehold		0	0	0	-4 124 851
Andre anlegg		0	-40 000	0	0
Kostnader sameie	16	-1 821 924	-1 525 755	-1 854 000	-2 031 444
Andre driftskostnader	7	-4 526	-8 075	-7 700	-265 799
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 056 507	-1 723 936	-2 045 150	-6 572 094
DRIFTSRESULTAT		1 989 869	1 435 276	2 010 850	2 496 906
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 972	5 150	3 000	0
Finanskostnader	9	-1 752 017	-1 477 245	-1 711 100	-1 740 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 748 045	-1 472 095	-1 708 100	-1 740 000
ÅRSRESULTAT		241 824	-36 819	302 750	756 906
Overføringer:					
Udekket tap		0	-36 819		
Reduksjon udekket tap		241 824	0		

MORGO BORETTSLAG
ORG.NR. 921 457 138, KUNDENR. 1622

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	121 900 000	121 900 000
Aksjer og andeler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		121 900 001	121 900 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 827	463
Kundefordringer		43	30 648
Andre kortsiktige fordringer		0	134 297
Driftskonto OBOS-banken		392 708	530 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2
SUM OMLØPSMIDLER		407 578	696 127
SUM EIENDELER		122 307 579	122 596 128
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Udekket tap	12	-460 149	-701 974
SUM EGENKAPITAL		-260 149	-501 974
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	30 404 946	30 604 950
Borettsinnskudd	14	91 995 044	91 995 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		122 399 990	122 599 994
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 150	150 829
Leverandørgjeld		2 035	180 278
Påløpte renter		9 553	150 334
Påløpte avdrag		0	16 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		167 738	498 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		122 307 579	122 596 128
Pantstillelse	15	161 995 044	161 995 044
Garantiansvar	16	0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Morgo Borettslag

Lasse Jensen-aaris

Erlend Ekern

Victoria Sofie Hojem

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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Lån	1 943 928
Felleskostnader	1 840 848
Kabel-TV	261 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 046 376

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 105 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 693.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 184
SUM KONSULENTHONORAR	-33 309

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-736
Andre kontorkostnader	-196
Bank- og kortgebyr	-2 694
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 526

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 695
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 087
Andre renteinntekter	190
SUM FINANSINNTEKTER	3 972

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 716 384
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-35 477
Renter på leverandørgjeld	-156
SUM FINANSKOSTNADER	-1 752 017

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	121 900 000
SUM BYGNINGER	121 900 000

Gnr.222/bnr.125

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 11**AKSJER OG ANDELER**

Borettslaget eier 100% av aksjene i Morgo AS som var hjemmelshaver til leilighetene. Morgo AS er under avvikling og alle leilighetene er solgt. Det ble derfor foretatt en nedskrivning av verdien med kr 110 847 i 2022 og verdien ble satt til kr 1.

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-29 904 956	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-29 904 956

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	300 006	
Nedbetalt i år	200 004	
		-499 990

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-30 404 946
------------------------------------	--------------------

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS	Første avdrag er 30/08-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2025	
1, 2, 3, 4, 13		2 350
11, 12, 14		2 400
21, 22, 23, 24		2 450
5, 7, 8, 9, 10, 31		2 500
32, 33, 34		2 500
6, 17, 18, 19, 20, 25		2 550
15, 26, 27, 28, 29, 30		2 600
35		2 600
16, 36, 37, 38, 39, 40		2 650

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-91 995 044
SUM BORETTSINNSKUDD	-91 995 044

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 995 044
Pantelån	30 404 946
TOTALT	122 399 990

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

Bygninger	121 900 000
TOTALT	121 900 000

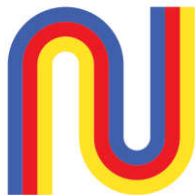
NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 40 % av Parksiden Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Parksiden Eierseksjonssameie.

Parksiden Eierseksjonssameie har ikke avlagt regnskap for 2023 og garantiansvaret står derfor ikke oppført i regnskapet til Morgo Borettslag i 2024. Egenkapitalen i Parksiden Eierseksjonssameie for 2024 utgjør kr 154 667 og vil bli innarbeiet i regnskapet til Morgo Borettslag i 2025.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Narum Revisjon AS

STATSAUTORISERTE REVISORER
MEDLEMMER AV DEN NORSKE
REVISORFORENING

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Morgo Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Morgo Borettslag som viser et overskudd på kr 241 824. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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-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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Slependen, 11. april 2025
Narum Revisjon AS

Glenn Evensen
Statsautorisert revisor

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 styremøter for perioden. Styremøtene har blitt gjennomført sammen Borettslaget Parksiden. Styret har hatt fokus på ordinær drift og planlegging og gjennomføring av vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesareal.

Styret har hatt jevnlig møter med Morgo Utvikling AS om utbygging av lofts areal til 6 nye leiligheter. Morgo Utvikling har nå solgt rettighetene til utbygging av lofts arealet og hva som skjer videre med loftet er ukjent

Økonomistyringen for Morgo Borettslag og Borettslaget Parksiden ble pr. 01.01.2024 flyttet over til Parksiden Eierseksjonssameie. Dette har medført til at mye av styrearbeidet nå også er flyttet til Parksiden Eierseksjonssameie hvor styret koordinerer og gjennomfører sakene for borettslagene.

Styret har fortsatt sitt arbeid med utsendelse av referat fra samtlige styremøter for perioden og viser til referatene for informasjon om hvilke saker styret har jobbet med og styrebehandlet. Samtlige referater fra styremøtene er lagret på Vibbo til borettslaget.

Dette styret anbefaler påtroppende styre for neste periode og videreføre dette arbeidet, slik at andelshaverne blir orientert om styrets arbeid og hvilke saker styret jobber med til enhver tid.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 1622 Selskapsnavn: MORGO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
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 årsmøte 2025 for MORGO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 921457138

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Radisson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

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.

Forslag til vedtak:

Lasse Jensen-Aaris 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Erlend Ekern foreslått.

✓ 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

✓ Vedtatt. Styret foreslår at honoraret kr 50 000 videreføres til 2025/2026 uten endring.

7. SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing.

Pr dags dato er borettslagene Borettslaget Parksiden og Morgo Borettslag begge seksjonseiere i samme eierseksjonssameie. Borettslagene betaler felleskostnader til sameiet for drift og vedlikehold. Det er naturlig å se alle seksjonene som en enhet, og det er da naturlig med ett borettslag. Borettslaget vil få 100 andeler, noe som er mer hensiktsmessig enn to borettslag på hhv. 60 og 40 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere styring av borettslagene med blant annet like husordensregler
- enklere administrasjon og styring av fellesområder som bodanlegg og gårdstom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer
- kutte ned på administrative kostnader, som blant annet styrehonorar
- enklere og lettere tilgang på styremedlemmer

PLAN FOR SAMMENSLÅING AV BORETTSLAGET PARKSIDEN OG MORGO BORETTSLAG: Borettslagene Borettslaget Parksiden, org.nr 988 891 452 og Morgo Borettslag, org.nr. 921 457 138 planlegges sammenslått, på den måten at borettslaget Morgo Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Borettslaget Parksiden. Borettslaget vil hete Borettslaget Parksiden (eventuelt annet navn dersom generalforsamlingen ønsker det).- Tidspunkt for sammenslåing: 1. januar 2026 Vederlag til andelseierne: Pr. 31. desember 2025 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet. Differanse mellom høyeste og laveste andel fellesformue på like leiligheter blir etter sammenslåing utbetalt andelseiere som har høyest andel formue.

Felleskostnader: Det skal settes opp budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

Forslag til vedtak:

Styret følger vedtaket som gjøres i de respektive borettslagene og legger opp styrearbeidet i periode 2025-2026 iht. vedtak i sak.

✓ Vedtatt. Enstemmig

8. Forbud mot røyking på balkonger -Endring av husordensregler § 2.1

Fremmet av: Alena Firsova

Jeg ønsker å fremme et forslag om å innføre forbud mot røyking på balkonger i borettslaget. Bakgrunnen for dette er at jeg bor i en liten leilighet på 33 kvadratmeter i Mor Go' Hjertas vei 23, og jeg opplever daglig at røyk fra naboens balkong under siver inn i min leilighet, til tross for at vinduene er lukket.

Leiligheten min har to vinduer og to ventiler, alle plassert slik at de vender mot naboens balkong under. Dette medfører at røyken trenger inn i min leilighet gjennom ventilene, noe som skaper et uholdbart inneklima. Situasjonen er særlig utfordrende på kveldstid og i helgene, hvor jeg ofte er nødt til å lukke ventilene og vinduene helt og unngå å lufte.

Som et konkret eksempel på problemets omfang, har jeg notert røykehyppigheten fra lørdag 1. februar. Denne dagen lå jeg hjemme syk med feber og trengte virkelig frisk luft til soverommet. Denne dagen røyket to personer i leiligheten under på følgende tidspunkter: 12:30, 13:50, 14:30, 15:17, 15:25 (jeg forsøkte å ta en prat på en god måte, men naboen åpnet ikke døren), 16:35, 17:19 og 18:23. På dette tidspunktet måtte jeg lukke ventilene fullstendig, noe som betydelig reduserte luftkvaliteten i leiligheten min. For å lufte måtte jeg åpne inngangsdøren..

Røykingen fra naboen gjør at jeg ikke kan benytte min egen balkong, og den begrenser betydelig muligheten for naturlig ventilasjon i leiligheten. Dette har en stor negativ innvirkning på min livskvalitet. Jeg vurderer å få barn og ønsker å bli boende i leiligheten, men slik situasjonen er nå, oppleves det som helseskadelig. Hvordan skal man være gravid når man er i prinsippet passiv røyker?

Jeg ber derfor styret vurdere å innføre et forbud mot røyking på balkonger, med hjemmel i borettslagsloven §5-11. Denne paragrafen gir borettslaget adgang til å fastsette ordensregler som begrenser bruk av boligen dersom det er saklig begrunnet i hensynet til andre beboere. Da røyking på balkongen direkte påvirker andre beboeres inneklima og helse, mener jeg at det er saklig grunnlag for å innføre et forbud.

Jeg håper styret vil ta denne problemstillingen på alvor og vurdere tiltak som kan bidra til et bedre bomiljø for alle beboere.

Legger også ved et bilde av naboens balkong slik at dere forstår omfanget av røykingen

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til innmeldt sak og ønsker at både Borettslaget Parksidene og Morgo Borettslag har samme punkt i husordensreglene.

Dagens § 1.2 - Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapseligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking på balkong/terrasse/innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til endring av Dagens § 1.2 – Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskaperligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten og boområdet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 fra søndag kveld til fredag morgen og fra fredag kveld til søndag morgen kl. 23.00 til kl. 09.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong/markterrasse.

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før klokken 09.00 og etter klokken 21.00.

Forslag til vedtak:

Endring av husordensregler § 2.1 – Støy, endres til forslag fra styret

✓ Vedtatt. Enstemmig

9. Forslag om refinansiering og sammenslåing av eksisterende og nytt lån

Morgo Borettslag har per i dag to eksisterende lån:

- Lånenummer: 98207893064 – restgjeld: kr 29 904 956,-
- Lånenummer: 98208029575 – restgjeld: kr 449 989,-

I tillegg står borettslaget nå overfor et nytt låneopptak på kr 3 700 000,- med en nedbetalingstid på 30 år. Styret foreslår at de to eksisterende lånene og det nye lånet slås sammen til ett samlet lån, som vil gi mulighet for bedre rente- og betalingsbetingelser

Styret foreslår IN ordning på lånet, se sak 10.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å refinansiere Morgo Borettslags eksisterende lån (lånenr. 98207893064 og 98208029575) og låneopptak NOK 3 700 000,- som går til utskifting av vinduer og balkongdører. Styret gis myndighet til å inngå nødvendige avtaler for å oppnå best mulig rente- og nedbetalingsbetingelser.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

10. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre

ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Borettslaget Parksiden må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

✓ Vedtatt. Enstemmig

11. Måling av inngangspartiet og av etasjene, generelt vedlikehold av både utsiden og innsiden av bygget.

Fremmet av: Simen Gald

Eg lurar på om det vil skje noko med vedlikehald av bygget, både mtp. innsiden og utsiden av bygget. Er det tenkt å måle korridorene, evt også etasjene. Sakna veldig dette, etter at eg flytta inn i 2024.

Styrets innstilling

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

Saken er et av mange punkter om omhandles av styrets FDV og vedlikeholdsarbeid.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Måling av inngangspartiet og av etasjene, samt generell vedlikehald av bygget.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret er positiv til sak og mener at oppmalinga av fellesareal også bør gjøres på sikt, dog jobber styret nå med mange store saker samtidig, slik at denne saken bør tas opp av styret på et senere tidspunkt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546912967

Dokument

Protokoll årsmøte

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2025-05-15 19:13:22 CEST (+0200) av Mia

Gabrielsen (MG1)

Ferdigstilt den 2025-05-17 10:27:00 CEST (+0200)

Initiativtaker

Mia Gabrielsen (MG1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

mia.gabrielsen@obos.no

+4794322418

Underskriverne

Lasse Jensen-Aaris (LJ)

lasse@agjoforvaltning.no

+4792452300

Signert 2025-05-16 00:31:20 CEST (+0200)

Erlend Ekern (EE)

erlekern@gmail.com

+4798804282

Signert 2025-05-16 14:19:34 CEST (+0200)

Mia Gabrielsen (MG2)

+4794322418

Signert 2025-05-17 10:27:00 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

