



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 012 986  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MINEBERGET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Nygaardsgata 28  
1606 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 950012986

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 447 475	6 159 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 447 475</b>	<b>6 159 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 228	123 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 530	13 707
Annen driftskostnad		3 305 703	3 071 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 442 461</b>	<b>3 208 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 005 014</b>	<b>2 950 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 468	51 976
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 468</b>	<b>51 976</b>
Annen finanskostnad		2 176 598	2 287 788
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 176 598</b>	<b>2 287 788</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 129 130</b>	<b>-2 235 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 884	715 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 882 061	16 882 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		862 186	875 716
Sum varige driftsmidler		17 744 246	17 757 776
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 102	52 676
Sum finansielle anleggsmidler		33 102	52 676
Sum anleggsmidler		17 777 349	17 810 452
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		42 578	124 281
Sum fordringer		42 613	124 281
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 443 402	1 215 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 443 402	1 215 446
Sum omløpsmidler		1 486 014	1 339 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 263 363</b>	<b>19 150 178</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		24 013 610	24 889 494
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-24 013 610</b>	<b>-24 889 494</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-24 007 410</b>	<b>-24 883 294</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 412 268	40 013 526
Øvrig langsiktig gjeld		3 780 974	3 801 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 193 242</b>	<b>43 814 845</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 193 242</b>	<b>43 814 845</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 165	12 419
Leverandørgjeld		64 665	206 208
Annen kortsiktig gjeld		1 700	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 530</b>	<b>218 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 270 772</b>	<b>44 033 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 263 363</b>	<b>19 150 178</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339118

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 950 012 986  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MINEBERGET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Nygaardsgata 28  
1606 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 950 012 986  
MINEBERGET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 447 475	6 159 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 447 475</b>	<b>6 159 262</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 228	123 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 530	13 707
Annen driftskostnad		3 305 703	3 071 463
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 442 461</b>	<b>3 208 398</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 005 014</b>	<b>2 950 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 468	51 976
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 468</b>	<b>51 976</b>
Annen finanskostnad		2 176 598	2 287 788
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 176 598</b>	<b>2 287 788</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 129 130</b>	<b>-2 235 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		875 884	715 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>





Annen innskutt egenkapital	6 200	6 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	24 013 610	24 889 494
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-24 013 610</b>	<b>-24 889 494</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-24 007 410</b>	<b>-24 883 294</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 412 268	40 013 526
Øvrig langsiktig gjeld	3 780 974	3 801 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 193 242</b>	<b>43 814 845</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 193 242</b>	<b>43 814 845</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 165	12 419
Leverandørgjeld	64 665	206 208
Annen kortsiktig gjeld	1 700	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>77 530</b>	<b>218 627</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 270 772</b>	<b>44 033 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 263 363</b>	<b>19 150 178</b>



Organisasjonsnr: 950 012 986  
MINEBERGET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3546

MINEBERGET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MINEBERGET 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:

11. mars 2026 kl. 18:00, Aktivitetshuset i Mineberget.

### 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. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene
7. Gangfelt
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MINEBERGET 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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en andelseier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tove Sørensen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Mineberget Borettslag årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er ikke foretatt endringer siden 2021.

Ved undersøkelse foretatt av OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar for et borettslag på vår størrelse kr. 2.186 pr. leilighet, dvs totalt kr. 135.000 (vårt honorar har til nå vært kr. 108.000).

Det er problematisk å rekruttere styremedlemmer

Styrearbeid omfatter betydelig innsats utenom styremøter.

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 for perioden 2025/2026.

Sak 6

## Endring av husordensreglene

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag til endringer i pkt 2, 4, 23 og 24, samt nytt pkt. 15.

Styret foreslår at vedlagte forslag om nye husordensregler vedkjennes. Nye bestemmelser er satt i kursiv.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

**Vedlegg**

2. Forslag til nye ordensregler.pdf



Sak 7

## Gangfelt

**Forslag fremmet av:**

Olav Reidar Leif Hagen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ta kontakt med Statens Vegvesen eller Kommunen, eller den ansvarlige vegmyndighet for å få etablert gangfelt over Borgarveien i krysset til Mineberget. Fotgjengere fra Mineberget må i dag krysse Borgarveien for å komme til gangveien på andre siden, og mange biler holder stor fart over krysset der. Det kan lett oppstå farlige trafikksituasjoner.

### Styrets innstilling

Tilsvarende sak ble fremmet for årsmøtet i 2017. Svar fra Fredrikstad kommune vedlegges. Ut fra dette er det ikke rimelig at en ny henvendelse vil føre til endret resultat.

Styret foreslår at det tas kontakt med kommunen med forslag om å montere et speil i svingen i Borgarveien ved Mineberget, i regi av Mineberget Borettslag.

### Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med ansvarlig vegmyndighet for å utrede saken

### Vedlegg

3. Brev fra kommunen.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

På valg: Tove Sørensen (leder) og Grethe Beck J. Eide.

Birgit Lundeby ble valgt som styremedlem for 2 år i 2025 og er ikke på valg i år.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tove Sørensen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Beck J. Eide



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Petter Rekdal

Sak 9

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

Vi skal velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling. Begge må være andelseier, og man blir begge valgt for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tove Sørensen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Birgit Lundeby



## Styrets årsrapport

Det har vært avholdt 6 styremøter og 3 arbeidsmøter, samt uformelle kontakter og bistand ved oppståtte problemstillinger i borettslaget. Det er foretatt oppdatering av vedlikeholdsplanen og inngått avtale om Norgespris for strøm i 2026.

Viktige aktiviteter/saker har vært:

- Utbedring av isolasjon på grunnmur i blokk 2
- Ny lyktestolpe foran blokk 4, inngang B
- Ny vannkum med brannuttak og avløpskum foran blokk 1, som er tett for inntrenging av skadedyr
- Trimming av trær på fellesområdet
- Ny hellebelagt plass for container for matavfall og installasjon av container
- Renset takrenner på alle tre blokker og satt opp flere måkepigger.
- Byttet taksten på bod i 4 A
- Bøngjort golv i parkeringshuset
- Foretatt vask av fasade/skillevegg i blokk 4
- Foretatt befaring med energirådgiver. Ingen tiltak iverksettes nå.
- Nye slanger til tak nedløp er installert på begge endevegger på blokk 1 og på blokk 2 ved nedkjøring til garasje
- Årlig HMS kontroll er gjennomført
- Alle serviceavtaler er gjennomført og eventuelle avvik er lukket
- Dugnad ble gjennomført 14.mai med god deltakelse fra beboerne.

### Garasjeplasser

Det er per i dag 5 ledige garasjeplasser.

### Planlagt vedlikehold for 2026

- Vask av endevegger og østvegger (inngangssider) av alle blokkene (estimert kostnad kr 120 000)
- Bytte lyktestolpe ved Restavfall container (estimert kostnad kr 30 000)
- Maling av levegger (endevegger) på blokk 2
- Innhente vurdering og kostnadsoverslag for utbedringer av mur partier på blokk 4
- Oppmerking av parkeringsplasser mellom blokk 1 og 2, samt blokk 2 og 4 (estimert kostnad kr 13 000)
- Vask og maling av carport
- Innhente kostnadsoverslag for asfaltering ved innkjøring til området med henblikk på utbedring
- Arrangere felles dugnad
- Vask og maling av carport



Til generalforsamlingen i Mineberget Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mineberget 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 avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

9 av 24

Mineberget Borettslag årsregnskap 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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>.

Sarpsborg, 20. februar 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## MINEBERGET BORETTSLAG ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

### 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 121 099</b>	<b>954 229</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		875 884	715 052
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 530	13 707
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-601 258	-560 445
Innsk. øremerk. bankkto		-771	-1 444
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>287 385</b>	<b>166 870</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 408 484</b>	<b>1 121 099</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 486 014	1 339 726
Kortsiktig gjeld		-77 530	-218 627
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 408 484</b>	<b>1 121 099</b>



### MINEBERGET BORETTSLAG ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 341 850	6 117 762	6 354 000	6 601 788
Ladeinntekter elbil		0	900	1 000	1 000
Andre inntekter	3	105 625	40 600	44 000	44 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 447 475</b>	<b>6 159 262</b>	<b>6 399 000</b>	<b>6 646 788</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 228	-15 000	-18 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 000	-108 000	-125 000
Avskrivninger	14	-13 530	-13 707	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-9 125	-8 625	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-178 655	-171 785	-178 000	-186 010
Konsulenthonorar		-16 630	-19 906	-10 000	-13 000
Drift og vedlikehold	7	-500 919	-310 047	-455 000	-428 000
Forsikringer		-376 317	-335 002	-400 000	-448 000
Kommunale avgifter	8	-1 072 670	-1 055 702	-1 159 000	-1 142 000
Energi/fyring	9	-473 256	-501 099	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 068	-355 327	-359 000	-417 000
Andre driftskostnader	10	-311 062	-313 970	-394 000	-365 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 442 461</b>	<b>-3 208 398</b>	<b>-3 551 000</b>	<b>-3 616 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 005 014</b>	<b>2 950 864</b>	<b>2 848 000</b>	<b>3 030 778</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 468	51 976	8 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 176 598	-2 287 788	-2 258 000	-2 022 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 129 130</b>	<b>-2 235 812</b>	<b>-2 250 000</b>	<b>-2 012 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>875 884</b>	<b>715 052</b>	<b>598 000</b>	<b>1 018 778</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		875 884	715 052		



## MINEBERGET BORETTSLAG ORG.NR. 950012986, KLIENTNR. 3546

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 661 366	16 661 366
Tomt		220 695	220 695
Andre varige driftsmidler	14	862 186	875 716
Øremerkede bankinnskudd		33 102	52 676
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 777 349</b>	<b>17 810 452</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		40 428	124 281
Andre kortsiktige fordringer	15	2 150	0
Driftskonto OBOS-banken		1 200 194	980 435
Sparekonto OBOS-banken		243 207	235 010
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 486 014</b>	<b>1 339 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 263 363</b>	<b>19 150 178</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-24 013 610	-24 889 494
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-24 007 410</b>	<b>-24 883 294</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 412 268	40 013 526
Borettsinnskudd	17	3 751 300	3 751 300
Annen langsiktig gjeld		29 674	50 019
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 193 242</b>	<b>43 814 845</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		64 665	206 208
Påløpte renter		11 165	12 419
Annen kortsiktig gjeld	19	1 700	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>77 530</b>	<b>218 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 263 363</b>	<b>19 150 178</b>



Pantstillelse	20	52 428 300	52 428 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2026  
Styret i Mineberget Borettslag

Tove Sørensen /s/

Grethe Beck Jurgensen Eide /s/

Birgit Lundeby /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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	40 050
Felleskostnader	6 185 758
Garasje	106 442
Parkering	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 341 850</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Diverse	11 500
El-bil	9 450
Lokale-/lagerleie	44 250
Miljøtilskudd	39 875
Nettbetalinger	450
Nøkler	100
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>105 625</b>



## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 228
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 228</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-108 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-108 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 125
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-9 125</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-183 661
Drift/vedlikehold VVS	-36 372
Drift/vedlikehold elektro	-58 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 131
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 124
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-1 415
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 919</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-259 232
Kommunale avgifter	-813 438
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 072 670</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-473 256
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-473 256</b>



## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 835
Datautstyr	-5 188
Lyspærer og sikringer	-185
Vaktmestertjenester	-144 305
Renhold ved firmaer	-105 594
Snørydding	-21 563
Andre driftskostnader	-1 004
Trykksaker	-221
Andre kontorkostnader	-932
Porto	-295
Kontingenter	-12 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 300
Bank- og kortgebyr	-2 453
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-1 788
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-311 062</b>

## NOTE 11

### FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	35 179
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 968
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>47 468</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 176 598
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 176 598</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	14 433 493
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 227 873
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 661 366</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallssystem			
Tilgang 2017	151 608		
Avskrevet tidligere	-48 512		
Avskrevet i år	-6 064		
			97 032
Carporter			
Tilgang 2017	382 138		
Avskrevet tidligere	-61 144		
Avskrevet i år	-7 465		
			313 529
El-bil ladere			
Tilgang 2017	64 375		
Avskrevet tidligere	-64 374		
			1
Parkeringsanlegg - ikke avskrives			
Tilgang 2017	451 625		
			451 625
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>862 186</b>

### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-13 530**

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer		2 150
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>2 150</b>

## NOTE 16

### 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 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-3 751 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-3 751 300</b>



**NOTE 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,17 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-40 971 135

Nedbetalt tidligere

957 609

Nedbetalt i år

601 258

-39 412 268

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-39 412 268**

**NOTE 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-1 700

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 700**

**NOTE 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 751 300

Pantelån

39 412 268

**TOTALT**

**43 163 568**

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

Bygninger

16 661 366

Tomt

220 695

**TOTALT**

**16 882 061**



## Ordensregler for Mineberget borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 6.april 1983 med endringer vedtatt på generalforsamling 29.april 1992, samt 27.april 1994, 22.mars 2006, 4.mars 2008, 29.mars 2011, 7.april 2014, etter brannjennomgang 13.februar 2024, sist på generalforsamling 11. mars 2026.

### Boliger

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere eller slik at borettslagets omdømme nedsettes. Jfr Vedtektene pkt 4.1.
2. Det skal i regelen være ro i leilighetene og bygningene samt uteområdene fra kl 23 til kl 06. Radio, fjernsyn, musikkanlegg og eventuelle egne musikkinstrumenter dempes i samme tidsrom. Unngå bruk av vaskemaskin, tørketrommel, maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.  
*Bruk av støyende verktøy ved reparasjoner/oppussing i leilighetene skal bare utføres i tidsrommet kl 7-20 på hverdager og kl 9-17 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støy.*
3. Bruk av musikk i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden 10-18. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter skriftlig søknad til styret og etter avtale med øvrige beboere i bygningen.
4. *Fremleie av leiligheten, Jfr. Borettslagsloven kap. 5  
Uten styrets samtykke kan man kun leie ut deler av boligen hvis man selv bor der.  
Korttidsleie (f.eks Airbnb) av hele leiligheten krever samtykke av styret. Varsel om utleie meldes til styret. Reglement for utleie oversendes utleier.*
5. Hunder, katter eller annen form for husdyr tillates ikke holdt i borettslaget. Det henvises også til vedtektene pkt 4.1.
6. Dersom en skal holde selskap som varer utover kvelden bør naboene underrettes. Selskapet holdes innenfor rammen av allmenn toleranse.
7. På WC skal kun toalett-papir benyttes. Kast ikke ting i toalettet som kan forårsake tette rør.
8. Risting eller banking av tøy og tepper i trappeoppgangene, gjennom vinduer eller utover egen terrasse må ikke forekomme. Ved vindusvask må en påse at vinduer i etasjen under ikke blir tilgriset. Ved rengjøring av terrassene må det unngås at terrassen i etasjen under blir tilsølt.
9. Ved tørking av tøy på terrasser skal det henges slik at det ikke er synlig utenfra. Unngå slik tørking på søn- og helligdager.
10. Det må ikke legges ut mat til fugler på terrassene. Dette kan tiltrekke rotter og mus. Julenek er ikke tillatt.
11. Det er tillatt å benytte gass/ elektrisk grill på terrassene. Det er ikke lov med kullgrill.
12. Det er ikke tillatt å montere markiser eller lignende på utsiden av fronter på terrasser. Markiser monteres under ovenfor liggende terrasse på vinkeljern eller lignende. Styret kontaktes ved tvil.
13. Beboere har ansvar for at snø på terrassene måkes bort fra veggene inn til leilighetene og til levegg.



14. Beboere plikter å sørge for at håndverkere får adgang til leiligheten og terrasser for tilsyn med og reparasjon av fellesanlegg.

15. *Det er ikke tillatt å montere varmpumpe i leilighet/på veranda.*

## Fellesarealer/fellesanlegg

16. Uvedkommende gjenstander som møbler, vogner og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger eller kjellerkorridorer. I fellesrom skal det generelt sett ikke plasseres overflødige gjenstander (møbler, kasser etc).

17. Ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

18. Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Beboere må påse at ting ikke ligger igjen ute i trapper og ganger etter barn.

19. Trappevask utføres av rengjøringsbyrå som borettslaget har avtale med.

20. Snømåking ved inngangspartiene utføres av beboere som benytter inngangen.

21. Planting i blomsterkasser utenfor inngangene er satt bort til Guttas Blomster.

22. Ventilasjonsanlegg i leilighetene må ikke tildekkes og beboere må ikke foreta justeringer av viftehastighet eller varme.

## Søppel

23. *Det er egne containere for: Restavfall, Papp og papir, Glass, flasker og hermetikk bokser, Matavfall og Plastavfall. Røde bokser for spesialavfall finnes i Plastboden. Avfall og søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppel-containerer. Poser med Matavfall og Restavfall knyttes godt igjen før det kastes i container. Bruk evt 2 poser. Pappemballasje kuttes opp slik at det lett kan kastes ned i container.*

*Det skal ikke plasseres noe "søppel" i Plastboden, f.eks stekepanner, porselen o.l. Slikt søppel skal leveres på Øra.*

## Sikkerhet

24. Det skal ikke oppbevares gassbeholdere og bensinkanner i kjellere eller garasjeanlegg. Dette kan oppbevares i boder på verandaen. Det er ikke tillatt å fyre med gassovn.

25. Lading av bil er ikke tillatt i garasjen, eller ved andre stikkontakter, men skal kun skje på angitt lade plass.

26. Hver beboer har et eget ansvar ved bruk av levende lys inne i leiligheten.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

MINEBERGET BORETTSLAG  
Øystein Kristiansen/Helen Granlund  
c/o OBOS Postboks 6666  
0129 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/24-78-108374/2016-LAON	Q10	03.06.2016

### Forespørsel om fotgjengerfelt i Borgarveien v/Mineberget Borettslag

Viser til brev av 06.04.

Hensikten med å etablere gangfelt med skilt og oppmerking er å unngå konflikter mellom kjørende og gående og trygge kryssingen av vegen. Vegdirektoratet har i den forbindelse utgitt tekniske bestemmelser og retningslinjer hvor det er angitt kriterier som må være oppfylt før gangfelt kan anlegges.

Når man vurderer behovet for nye gangfelt skal det være et bestemt antall kjøretøy på vegen og et bestemt antall kryssinger av gående over vegen på det aktuelle stedet. Bakgrunnen for dette er at gangfeltet har liten betydning for sikkerhet og framkommelighet ved små trafikkmengder. Når antall fotgjengerkryssinger er mindre enn 30 i timen bør det derfor vanligvis ikke anlegges gangfelt.

Gangfelt lagt i strid med kriteriene har ofte vist seg ikke å bli respektert av bilistene og har derfor ingen positiv virkning på sikkerheten. Konsekvensen er at de myke trafikantene kun får en falsk trygghetsfølelse og at dette faktisk kan øke ulykkesrisikoen.

Søknad om etablering av gangfelt i Borgarveien er vurdert etter de nevnte kriterier. På grunn av liten kryssningsmengde imøtekommes søknaden ikke.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Lars Ø. Nilsen  
overingeniør

Vei  
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Rolvsøy  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 58 Bankkonto:

Vedlegg 3

22 av 24

Brev fra kommunen.pdf

4400403 | 14286-6110-4001-0-0205-10a8f2fa39f2





### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 3546 Selskapsnavn: MINEBERGET 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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