



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 742 638	3 541 326
Sum inntekter		3 742 638	3 541 326
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 707	39 391
Annen driftskostnad		2 772 920	2 290 776
Sum kostnader		2 909 855	2 453 451
Driftsresultat		832 783	1 087 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 965	30 885
Sum finansinntekter		30 965	30 885
Annen finanskostnad		442 822	559 893
Sum finanskostnader		442 822	559 893
Netto finans		-411 857	-529 008
Ordinært resultat før skattekostnad		420 926	558 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		420 926	558 867
Årsresultat		420 926	558 867
Totalresultat		420 926	558 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 926	558 867
Sum overføringer og disponeringer		420 926	558 867



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 882 061	16 882 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		916 836	930 544
Sum varige driftsmidler		17 798 897	17 812 604
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 798 897	17 812 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		394	
Andre fordringer		71 602	69 022
Sum fordringer		71 996	69 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 699	1 046 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 699	1 046 142
Sum omløpsmidler		1 043 695	1 115 163
SUM EIENDELER		18 842 592	18 927 767



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 054 600	10 475 526
Sum opptjent egenkapital		-10 054 600	-10 475 526
Sum egenkapital		-10 048 400	-10 469 326
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 760 499	25 562 405
Øvrig langsiktig gjeld		3 751 300	3 751 300
Sum annen langsiktig gjeld		28 511 799	29 313 705
Sum langsiktig gjeld		28 511 799	29 313 705
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 578	2 514
Leverandørgjeld		18 618	80 874
Annen kortsiktig gjeld		357 996	
Sum kortsiktig gjeld		379 192	83 388
Sum gjeld		28 890 991	29 397 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 842 592	18 927 767



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224868

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 950 012 986
MINEBERGET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 742 638	3 541 326
Sum inntekter		3 742 638	3 541 326
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 285
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 707	39 391
Annen driftskostnad		2 772 920	2 290 776
Sum kostnader		2 909 855	2 453 451
Driftsresultat		832 783	1 087 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 965	30 885
Sum finansinntekter		30 965	30 885
Annen finanskostnad		442 822	559 893
Sum finanskostnader		442 822	559 893
Netto finans		-411 857	-529 008
Ordinært resultat før skattekostnad		420 926	558 867
Ordinært resultat etter skattekostnad		420 926	558 867
Årsresultat		420 926	558 867
Totalresultat		420 926	558 867
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 926	558 867
Sum overføringer og disponeringer		420 926	558 867



Organisasjonsnr: 950 012 986
MINEBERGET BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 882 061	16 882 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		916 836	930 544
Sum varige driftsmidler		17 798 897	17 812 604
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 798 897	17 812 604
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		394	
Andre fordringer		71 602	69 022
Sum fordringer		71 996	69 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		971 699	1 046 142
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		971 699	1 046 142
Sum omløpsmidler		1 043 695	1 115 163
SUM EIENDELER		18 842 592	18 927 767
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200



Sum innskutt egenkapital	6 200	6 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 054 600	10 475 526
Sum opptjent egenkapital	-10 054 600	-10 475 526
Sum egenkapital	-10 048 400	-10 469 326
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 760 499	25 562 405
Øvrig langsiktig gjeld	3 751 300	3 751 300
Sum annen langsiktig gjeld	28 511 799	29 313 705
Sum langsiktig gjeld	28 511 799	29 313 705
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 578	2 514
Leverandørgjeld	18 618	80 874
Annen kortsiktig gjeld	357 996	
Sum kortsiktig gjeld	379 192	83 388
Sum gjeld	28 890 991	29 397 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	18 842 592	18 927 767



Organisasjonsnr: 950 012 986
MINEBERGET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3546 Mineberget Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Mineberget Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 14.3.2022 kl. 18.00 i Aktivitetshuset.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Mineberget Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Mineberget Borettslag
avholdes mandag 14.3.2022 kl. 18.00 i Aktivitetshuset.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedlikehold
- B) Låneopptak
- C) Måkeplagen
- D) Informasjonsflyt i borettslaget
- E) Strømvartale
- F) Vibbo

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av to medlemmer til valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 14.2.2022
Styret i Mineberget Borettslag

Vera Engum /s/ Helen Granlund /s/ Mai-Lill Stuen /s/ Jon Syversen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vera Engum	Mineberget 4 C
Nestleder	Helen Granlund	Mineberget 4C
Styremedlem	Mai-Lill Stuen	Mineberget 1B
Styremedlem	Jon Syversen	Mineberget 2 A
Varamedlem	Tove Sørensen	Mineberget 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Vera Engum		Mineberget 4 C
Varadelegert		
Helen Granlund		Mineberget 4C

Valgkomiteen

Rolf Bredo Edvardsen	Mineberget 4A
Grethe Beck J Eide	Mineberget 4A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Mineberget Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter. Mineberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950012986, og ligger i Fredrikstad med adresser Mineberget 1A-C, 2A-C og 4A-C. Gnr. 303 bnr. 1428 og 1641.

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

Mineberget Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 6 styremøter. De viktigste sakene har vært planlegging av vedlikeholdsarbeider og innhente priser for disse.

Fokusområder:

Maling av utvendige vegger på verandaer

Utbedring av betongdragere

Utbedringer av undermurer

Fasadevask

Lekkasje i membran på veranda i 2C

I forbindelse med oppussing av leilighet i 2C – 2 etg, ble det avdekket fuktskade på innvendig stuevegg mot veranda. Fuktskaden var forårsaket av lekkasje i membran på verandagulv i leiligheten over. Dette resulterte i at membranen på den aktuelle verandaen måtte skiftes, dette medførte også utskifting av panel og tregulv.

Denne situasjonen skaper usikkerhet i hvor omfattende vedlikeholdet av verandaene vil bli, da vi ikke har oversikt over hvor mange verandaer som eventuelt kan ha samme problem. Priser og forslag til fremdriftsplan for vedlikehold vil bli fremlagt for behandling på årsmøtet.

Styret foreslår videre at det utarbeides en vedlikeholdsplan for resterende vedlikeholdsbehov og har innhentet pris for utarbeidelse av denne.

Alle vedlikeholdsplaner og prioriteringer gjøres i samarbeid med OBOS.

Ekstraordinær generalforsamling:

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i høst etter ønske fra noen beboere.

Bakgrunnen for dette var en husleieøkning fra november. Styret ble kritisert for husleieøkningen og generell dårlig informasjon i forbindelse med økningen.

Vedlikehold:

Oppfølging av ventilasjonsanlegget

Situasjonen rundt ventilasjonsanlegget har stabilisert seg uten at det har blitt konkludert med hva som har forårsaket problemene vi har hatt.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenester, renhold og årlig servicer blir utført i henhold til gjeldende avtaler.

Felles dugnad:

Det ble gjennomført fellesdugnad på uteområdene i mai måned. Tross dårlig vær stilte 16 personer opp til dugnaden.

Garasje plasser

Det er per i dag 2 ledige parkeringsplasser

Planlagt vedlikehold i 2022

Felles dugnad

Styret kaller inn til årlig felles dugnad.

Vedlikeholdsarbeider i 2022 vil avhenge av vedtak på generalforsamlingen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3.742.638.

Dette om lag kr. 77.000 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra elbil lading

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.909.855.

Dette er ca kr. 72.000 mindre enn budsjettert og skyldes i lavere vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 420.926 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 664.502 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten bør styrkes noe.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 516.500 til større vedlikehold som omfatter utbedringer av terrasser.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er blitt økt med 4 % fra 1.1.2022. Eiendomsskatt er budsjettert uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene er økt betydelig og de er budsjettert økt med kr. 200.000 fra 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er blitt økt med kr. 29.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mineberget Borettslag.

**Lån**

Mineberget Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med rente for tiden 2,15 % og har løpetid til 30.6.2046 i henhold til lånets betalingsplan.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt med 2,3 % fra 1.1.2022 i tråd med pris- og kostnadsvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler med kr. 167.100.



Til generalforsamlingen i Mineberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mineberget Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Mineberget Borettslag

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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 16. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 986, KUNDENR. 3546

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 031 775	1 175 405	1 031 775	664 502
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		420 926	558 867	622 900	745 900
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 707	39 391	42 000	14 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-801 906	-741 887	-797 000	-827 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-367 273	-143 630	-132 100	- 67 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 502	1 031 775	899 675	597 402

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 043 695	1 115 163
Kortsiktig gjeld		-379 192	-83 388
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 502	1 031 775

BESKYTTET



MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 986, KUNDENR. 3546

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 732 082	3 534 426	3 679 000	4 047 000
Ladepunkt		1 450	0	0	0
Andre inntekter	3	9 106	6 900	17 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 742 638	3 541 326	3 696 000	4 064 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 235	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 050	-108 000	-108 000
Avskrivninger	14	-13 707	-39 391	-42 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-161 155	-157 375	-162 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-54 988	-94 504	-52 000	-54 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-526 411	-449 999	-456 500	-516 500
Forsikringer		-259 760	-234 438	-246 000	-289 000
Kommunale avgifter	9	-697 724	-660 513	-655 000	-700 000
Energi/fyring		-515 508	-205 429	-360 000	-526 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 247	-254 917	-263 000	-268 000
Andre driftskostnader	10	-280 851	-216 451	-244 000	-244 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 909 855	-2 453 451	-2 620 500	-2 916 500
DRIFTSRESULTAT		832 783	1 087 875	1 075 500	1 147 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 965	30 885	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-442 822	-559 893	-454 600	-403 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 857	-529 008	-452 600	-401 600
ÅRSRESULTAT		420 926	558 867	622 900	745 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		420 926	558 867		

BESKYTTET



MINEBERGET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 012 986, KUNDENR. 3546

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 661 366	16 661 366
Tomt		220 695	220 695
Andre varige driftsmidler	14	916 837	930 544
SUM ANLEGGSMIDLER		17 798 897	17 812 604
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		394	0
Forskuddsbetalte kostnader		71 602	69 022
Driftskonto OBOS-banken		772 843	747 795
Sparekonto OBOS-banken		198 856	298 346
SUM OMLØPSMIDLER		1 043 695	1 115 163
SUM EIENDELER		18 842 592	18 927 767
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	15	-10 054 600	-10 475 526
SUM EGENKAPITAL		-10 048 400	-10 469 326
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 760 499	25 562 405
Borettsinnskudd	17	3 751 300	3 751 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 511 799	29 313 705

BESKYTTET

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		18 618	80 874
Påløpte renter		2 578	2 514
Annen kortsiktig gjeld	18	357 996	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		379 192	83 388

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **18 842 592** **18 927 767**

Pantstillelse	19	33 328 300	33 328 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.2.2022

Styret i Mineberget Borettslag

Vera Engum /s/ Mai-Lill Stuen /s/ Jon Syversen /s/ Helen Granlund /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

BESKYTTET

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 602 152
Garasje	120 300
Parkering	15 300
Strøm elbil	2 400
Nedskrivning restanse parkering	330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 740 482

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 500
Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 732 082

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	6 106
Søppel	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	9 106

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 228
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 228

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 2020/2021, og er på kr 108 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 272, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-24 180
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 926
Teknisk service, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 883
SUM KONSULENTHONORAR	-54 988

BESKYTTET

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-400 800
Drift/vedlikehold VVS	-10 353
Drift/vedlikehold elektro	-9 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 113
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 619
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 047
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-526 411

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-222 115
Kommunale avgifter	-475 609
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-697 724

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 214
Vaktmestertjenester	-114 391
Renhold ved firmaer	-80 474
Snørydding	-6 750
Andre fremmede tjenester	-55 400
Kopieringsmateriell	-900
Trykksaker	-488
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 272
Andre kontorkostnader	-1 899
Porto	-2 623
Bankgebyr	-2 440
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-280 851

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	510
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 455
SUM FINANSINNTEKTER	30 965

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-442 822
SUM FINANSKOSTNADER	-442 822

BESKYTTET

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	14 396 305
Gatelys	37 188
Rehabilitering 2004	1 907 873
Garasjer	320 000
SUM BYGNINGER	16 661 366

Tomten ble kjøpt i 1979

Gnr.303/bnr.1428 m. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2017	151 608
Avskrevet tidligere	-24 256
Avskrevet i år	-6 064
	121 288
Carporter	
Tilgang 2017	382 138
Avskrevet tidligere	-30 572
Avskrevet i år	-7 643
	343 923
El-anlegg	
Tilgang 2017	64 375
Avskrevet tidligere	-64 374
	1
Parkeringsplasser	
Tilgang 2017	451 625
	451 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	916 837

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-13 707****NOTE: 15****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.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-28 648 568
Nedbetalt tidligere	3 086 162
Nedbetalt i år	801 906
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-24 760 499

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 751 300
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 751 300
----------------------------	-------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-357 996
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-357 996
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 751 300
Pantelån	24 760 499
TOTALT	28 511 799

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 661 366
Tomt	220 695
TOTALT	16 882 061

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det innstilles på at styret i perioden 2021/2022 gis samlet styrehonorar på kr. 108.000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A Vedlikehold

Flere av terrassene i borettslaget må utbedres. Styret viser til tidligere informasjon.

Tilbud på dette, som styret anser som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen, er innhentet. Detaljer i forestående arbeider er gjengitt under. Det vil bli gitt en muntlig orientering på generalforsamlingen.

Teknisk beskrivelse av terrassearbeidene:

Årsak til at arbeidene bør utføres:

Alle terrassene har en drager av betong som ligger ytterst. Denne drageren utgjør takutstikk over balkongdøra til naboen under.

Mange dragere har i flere år hatt løs betong som har falt ned på terrassen. Ennå er ingen personer truffet av disse betongbitene, men det kan skje. Flere beboere har henvendt seg til styret med bekymringsmeldinger om dette.

Årsaken til at betongen løsner, er at armeringen som ligger inne i drageren har begynt å ruste.

Årsaken til rusting er flere:

- Flere dragere har fra byggeåret fått lagt for lite betong over armeringen. Oksygen og karbondioksyd trenger da raskt inn til armeringen og starter rusting.
- Dragere er ikke overflatebehandlet på oversiden eller på sidene. Betong er som en svamp hvis den ikke er beskyttet, da vil alt av vann som treffer drageren suges inn i betongen og vandre til undersiden. Dette øker rustskadene.
- på et par balkonger har vi funnet klorider(salter) i betongen. Salt medfører rusting av jern.

Når armeringen rustet, tar den mer plass. Da sprenges betongen som ligger rundt armeringen løs.

Denne rustingen vil fortsette, og øke i omfang ettersom mer armering blir utsatt for luft og vann.

I tillegg til dette har det nylig vært en innlekking i en leilighet i 2 etasje i nr. 2c. Årsaken er at membranen på terrassen over var lekk. En membran er en tykk plastduk som skal stoppe vann i å renne inn i betongdekket mellom to leiligheter. Anslått vanlig levetid for en membran er ca 30 år, de fleste av borettslagets membraner er nå 43 år. Det har også tidligere vært lekkasjer fra ovenliggende terrasser og ned i stuevegg under.

Disse tiltakene er planlagt:

For å stoppe rusting i dragere, må vi legge et vanntett belegg oppå drageren og på dragerens to sider. For å komme til alle sider av drageren, må vi fjerne rekkverket og tregulvet som ligger oppå drageren.

BESKYTTET



I tillegg må takrennen fjernes og beslaget som ligger ned i takrennen. Beslaget som ligger ned i rennen er festet til membranen som ligger oppå betongdekket. For å komme til beslaget må derfor en del av betonghellene og isolasjonen som ligger på terrasse tas bort. Siden membranene er fra byggeåret 1979 er det naturlig å samtidig skifte disse når store deler av terrassedekket likevel må fjernes. Det er kun et spørsmål om forholdsvis kort tid før flere av membranene kan gå lekk. Dette vil medføre store kostnader for utbedring av vannskadede leiligheter.

Styret anbefaler derfor etter faglig råd fra Obos prosjekt å bytte membraner samtidig som dragere fuktbeskyttes.

Styret har hentet inn tilbud fra entreprenører på arbeidene.

Dette utføres av entreprenør:

Rekkverk re- og demonteres for å komme til dragere.

Dragere blir dekket med en pappmembran eller en tett smøremembran.

Åpen armering behandles og sår blir utbedret. Undersiden males.

Tregulv, betongheller, isolasjon og gammel membran blir fjernet.

For å kunne legge en ny membran med god oppbrett mot vegger, fjernes all panel.

Ny vindspærre og ny luftet kledning/panel med alle beslag monteres.

Ny membran, ny isolasjon og løse heller legges på terrasser.

For de uisolerte terrassene i første etasje i nr. 1 blir det også lagt membran og heller.

All panel, gammel og ny males.

Det utføres fasadevask på blokkene.

Arbeidene er anslått til å ta ca. 6 mnd. i utførelsestid.

Styret ønsker også å ferdigstille uteområdene foran nr. 4 slik at det blir likt områdene foran nr. 1 og 2. Samtidig utføres det drenering foran blokka.

Det er innhentet en pris for disse arbeidene fra graveentreprenør.

Budsjett for arbeidene:

Priser er inklusive moms

Tekst	budsjett	
Entreprenørkostand terrasseutbedring:	kr	14 850 000
Entreprenørkostnad gravearbeider nr. 4	kr	572 000
20 % uforutsett på entreprenørkostnad	kr	3 084 400
Prosjektadministrasjon, 6 mnd utførelsestid	kr	510 000
Totale kostnader	kr	19 016 400
Totale låneopptak	kr	19 100 000

Forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt til å iverksette utbedring av verandaer til en kostnad på inntil kr. 19.100.000. Arbeidene anses som nødvendig vedlikehold og positiv beslutning forutsetter simpelt flertall, d.v.s minimum 50 % av avgitte stemmer.

BESKYTTET

B Låneopptak

Borettslaget har ikke egne midler til utbedring av verandaer. Finansiering ved låneopptak foreslås derfor. Styret ber om fullmakt til å låne inntil kr. 19.100.000 til utbedring av verandaer. Lånet refinansieres med borettslagets nåværende lån til ett nytt lån. Nytt lån kan få prioritet foran innskuddene.

Låneopptak medfører økte kostnader for borettslaget. Felleskostnader vil økes med 25 %.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å låne inntil kr. 19.100.000 til utbedring av verandaer. Nytt lån kan få prioritet foran innskuddene.

C Måkeplagen

Forslagsstiller: Tore Gundersen, Mineberget 2 C

Måkene som har etablert hekkeplass her i Mineberget borettslag og i omkringliggende borettslag er for mange beboere en pest og plage. De skriker og hylr døgnet rundt og skiter ned det meste. Bokvalitet og livskvalitet forringes og det er uhygienisk.

Det er gjort forsøk tidligere på å gjøre noe med problemet uten å lykkes. Tilsynelatende har man gitt opp. Det mener jeg og flere andre beboere er uakseptabelt.

Det er mulig å gjøre tiltak som virker uten at det "koster skjorta". Tiltak er også lovlige så lenge det utføres før hekketiden starter. Tiltak som fungerer er f.eks fjerning av reder før hekketid starter. Dette må gjøres hvert år.

Et samarbeid med omkringliggende borettslag må etableres slik at tilsvarende tiltak treffes der.

Det er videre mulig med en rekke andre tiltak. Proffesjonelle skadedyr bekjempere kan bidra med råd og anbefalinger.

Forslag til vedtak

Treffe nødvendige tiltak for å redusere og eliminere måkeplagen i Mineberget og nærmeste borettslag.

Styrets innstilling

Dette er en problemstilling som vi har drøftet flere ganger tidligere. Styret har forsøkt flere tiltak, som ikke har hatt noen effekt.

Fredrikstad er en kystby og måker er en naturlig del av dyrelivet. Vi har tidligere forsøkt å fjerne reder, men takhøyden gjør at vi må benytte lift til dette arbeidet. Dette ble dyrt og hadde ingen effekt.

Styret kan dersom generalforsamlingen ønsker det be om prisoverslag fra noen som kan tilby tjenester som begrenser måkene og se hvorvidt det er rom i budsjettet til å dekke kostnaden.



D Informasjonsflyt i borettslaget

Forslagsstiller: Anne Berit Tønnesen

- Info/referat fra styremøtene, slik at vi beboere kan følge litt med på hva som skjer i løpet av året.

- åpent kommentarfelt på Vibbo meningsutveksling, skape engasjement, dialog

Forslag til vedtak

-styret etablerer gode informasjonsrutiner til alle beboerne

Styrets innstilling:

All informasjon fra styret vil bli presentert på Vibbo. Styret har kontaktet hver enkelt beboer direkte angående registrering. Registreringen er frivillig styret kan derfor ikke legge til noen mot deres vilje. Referat fra styremøter vil ikke bli lagt ut, men vi vil selvfølgelig oppdatere beboere når det er naturlig.

E Strømvtale

Forslagsstiller: Torkel Varfjell

Med dagens store fokus med høy pris på strøm, bør styret sjekke muligheter for en felles god strømvtale for alle beboerne. Dette presenteres på et felles møte med gode løsninger for overføring til anbefalt leverandør.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på strømvtale for alle beboerne, og sørger for gode løsninger rundt overføring til anbefalt leverandør.

Styrets innstilling:

Strømvtaler for hver enkelt beboer er ikke styrets ansvar. Andelseierne kan benytte seg av medlemsavtaler gjennom OBOS, herunder gunstig avtale om strøm, se nettside:

<https://nye.obos.no/medlem/medlemsfordeler/fortum>

F Vibbo

Forslagsstiller: Torkel Varfjell

Hvis Vibbo skal fungere som en god kommunikasjonskanal bør det åpnes for kommentarer til de sakene styret legger ut. Dette handler om og vesentlig forbedre bomiljøet og bidrar til å skape engasjement rundt ulike forhold i borettslaget. Dette gjøres i flere andre borettslag og fungerer godt som et demokratisk verktøy.

Forslag til vedtak

Det åpnes for kommentarer på Vibbo!

Styrets innstilling:

Vibbo er åpent for kommentarer i de saker som ikke er ren informasjon.

BESKYTTET



5. VALG

På valg: Styremedlemmene Helen Granlund og Jon Syversen

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Helen Granlund	Mineberget 4 C
Tove Sørensen	Mineberget 4 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Vera Engum	Mineberget 4 C
Mai-Lill Stuen	Mineberget 1 B

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Øyvind Høgås Merlid	Mineberget 1 A
---------------------	----------------

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Vera Engum	Mineberget 4 C
------------	----------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Helen Granlund	Mineberget 4 C
----------------	----------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ingen forslag er innkommet.

I valgkomiteen for Mineberget Borettslag

Rolf Bredo Edvardsen
Grethe Beck J Eide

BESKYTTET



3546 Mineberget Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Vera Engum (leder) og Mai-Lill Stuen

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Helen Granlund

Adresse: Mineberget 4C

E-postadresse: ah_granlund@hotmail.com

Navn: Tove Sørensen

Adresse: Mineberget 4B

E-postadresse: to.sore@klatka.no

C. Som varamedlem foreslås:

Navn: Øyvind Høgås Merlid

Adresse: Mineberget 17

E-postadresse: oyvind.merlid@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vera Engum

Adresse: Mineberget 4C

E. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Helen Granlund

Adresse: Mineberget 4C

F. Som valgkomité foreslås:

Navn:

Adresse:

E-postadresse:

Navn:

Adresse:

E-postadresse:

G. Andre utvalg

Navn:

Adresse:

Navn:

Adresse:

Navn:

Adresse:

Dato: 6.2.2022 valgkomiteen for Mineberget Borettslag

Grethe Eide

Rolf Eide



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret nås lettest via Vibbo.no (se under) eller epost: mineberget@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har biloppstillingsplasser som leies ut etter venteliste. Ønsker du plass kontakt styret.

Nøkler/skilt

For bestilling av nøkler kontakt ostfold@osbos.no eller ved fysisk oppmøte i OBOS, Storgaten 5, Fredrikstad. For bestilling av ringeklokkeskilt kontakt styret.

Andre tjenester

Kontakt styret ved ønske om elbil lading.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78961242. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv.

Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Omfattende rehabilitering

Skifte tak og dører. Terrassearbeider.
Nytt ventilasjonsanlegg og
brannvarslingsanlegg.
Overspenningsvern i alle sikringsskap.
Montere EI-bil ladere, sensorstyrt LED
belysning og nødlis. Oppussing av
oppgangene, bygging av carporter,
montere nedgravd avfallsanlegg.
Beskjære trær og busker



BESKYTTET



3546 Mineberget Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Andelseierens navn:

Andelseierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Andelseier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

MINEBERGET BORETTSLAG

Andelseierens underskrift og dato:

.....
(Andelseierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET