



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 627 083	3 742 638
Sum inntekter		4 627 083	3 742 638
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 707	13 707
Annen driftskostnad		20 174 630	2 772 920
Sum kostnader		20 311 565	2 909 855
Driftsresultat		-15 684 482	832 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 165	30 965
Sum finansinntekter		38 165	30 965
Annen finanskostnad		843 879	442 822
Sum finanskostnader		843 879	442 822
Netto finans		-805 714	-411 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 490 196	420 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 490 196	420 926
Årsresultat		-16 490 196	420 926
Totalresultat		-16 490 196	420 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 490 196	420 926
Sum overføringer og disponeringer		-16 490 196	420 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		903 130	916 836
Sum varige driftsmidler		17 785 190	17 798 897
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		66 801	
Sum finansielle anleggsmidler		66 801	0
Sum anleggsmidler		17 851 991	17 798 897
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			394
Andre fordringer		84 906	71 602
Sum fordringer		84 906	71 996
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 260 598	971 699
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 260 598	971 699
Sum omløpsmidler		3 345 504	1 043 695
SUM EIENDELER		21 197 495	18 842 592



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		26 544 796	10 054 600
Sum opptjent egenkapital		-26 544 796	-10 054 600
Sum egenkapital		-26 538 596	-10 048 400
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 881 468	24 760 499
Øvrig langsiktig gjeld		3 817 769	3 751 300
Sum annen langsiktig gjeld		45 699 237	28 511 799
Sum langsiktig gjeld		45 699 237	28 511 799
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 950	2 578
Leverandørgjeld		934 193	18 618
Annen kortsiktig gjeld		1 093 710	357 996
Sum kortsiktig gjeld		2 036 853	379 192
Sum gjeld		47 736 090	28 890 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 197 495	18 842 592



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359013

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 950 012 986
MINEBERGET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 627 083	3 742 638
Sum inntekter		4 627 083	3 742 638
Kostnader			
Lønnskostnad		123 228	123 228
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 707	13 707
Annen driftskostnad		20 174 630	2 772 920
Sum kostnader		20 311 565	2 909 855
Driftsresultat		-15 684 482	832 783
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		38 165	30 965
Sum finansinntekter		38 165	30 965
Annen finanskostnad		843 879	442 822
Sum finanskostnader		843 879	442 822
Netto finans		-805 714	-411 857
Ordinært resultat før skattekostnad		-16 490 196	420 926
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 490 196	420 926
Årsresultat		-16 490 196	420 926
Totalresultat		-16 490 196	420 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 490 196	420 926
Sum overføringer og disponeringer		-16 490 196	420 926



Organisasjonsnr: 950 012 986
MINEBERGET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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

Sum varige driftsmidler 17 785 190 17 798 897

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 66 801

Sum finansielle anleggsmidler 66 801 0

Sum anleggsmidler 17 851 991 17 798 897

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 394

Andre fordringer 84 906 71 602

Sum fordringer 84 906 71 996

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 260 598 971 699

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 260 598 971 699

Sum omløpsmidler 3 345 504 1 043 695

SUM EIENDELER 21 197 495 18 842 592

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	26 544 796	10 054 600
Sum opptjent egenkapital	-26 544 796	-10 054 600
Sum egenkapital	-26 538 596	-10 048 400
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 881 468	24 760 499
Øvrig langsiktig gjeld	3 817 769	3 751 300
Sum annen langsiktig gjeld	45 699 237	28 511 799
Sum langsiktig gjeld	45 699 237	28 511 799
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 950	2 578
Leverandørgjeld	934 193	18 618
Annen kortsiktig gjeld	1 093 710	357 996
Sum kortsiktig gjeld	2 036 853	379 192
Sum gjeld	47 736 090	28 890 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 197 495	18 842 592



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til andelseierne i Mineberget Borettslag

Velkommen til generalforsamling mandag 6.3.2023 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.



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Mineberget Borettslag
avholdes mandag 6.3.2023 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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår årets underskudd dekkes fra egenkapital.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tiltak for utgiftsreduksjon. Forslagsstiller Torkel Varfjell
- B) Informasjonsflyt. Forslagsstiller Torkel Varfjell
- C) Enova og Varmepumper. Forslagsstiller Torkel Varfjell
- D) Felleskostnader. Forslagsstiller Rolf Blekkerud
- E) Bilkjøring inn i borettslaget. Forslagsstiller Hans Petter Torp Sørensen
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 8.2.2022
Styret i Mineberget Borettslag

Vera Engum /s/ Tove Sørensen /s/ Helen Granlund /s/ Mai-Lill Stuen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vera Engum	Mineberget 4 C
Nestleder	Tove Sørensen	Mineberget 4 B
Styremedlem	Helen Granlund	Mineberget 4 C
Styremedlem	Mai-Lill Stuen	Mineberget 1 B
Varamedlem	Øyvind Høgås Merlid	Mineberget 1 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på www.Vibbo.no samt epost: mineberget@styrerrommet.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.

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 kommune, 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets beretning for 2022

Det har i 2022 vært avholdt 9 styremøter.

Fokusområder:

De viktigste sakene har vært gjennomføring av byggeprosjektet som ble vedtatt på årsmøtet 14.3.22 og utarbeidelse av ny langsiktig vedlikeholdsplan.

Beboermøter:

Det ble avholdt beboermøte for å informere om hva som skulle utføres i byggeprosjektet. På møtet var Backe Østfold og OBOS-prosjekt tilstede.

HMS-arbeidet

Det har blitt gjennomført årlig HMS-runde og gjennomgang av alle serviceavtaler.

Byggemøter

Styreleder og nestleder har deltatt på alle byggemøtene som har blitt avholdt i forbindelse med byggeprosjektet.

Ekstraordinær generalforsamling:

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i desember etter ønske fra en gruppe andelseiere. Bakgrunnen for dette var klage på økning i felleskostnader pr. 1.6. 2022 og 1.1.2023.

Vedlikehold:

Vaktmestertjenester

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

Felles dugnad:

På grunn av byggeprosjektet ble det ikke gjennomført fellesdugnad.

Garasjeplasser

Det er per i dag 2 ledige parkeringsplasser

Planlagt vedlikehold i 2023

Felles dugnad

Styret kaller inn til årlig felles dugnad.

Måkepigget

Det skal monteres pigget på kuppelen av røyklukene i løpet av mars måned. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver i 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 563.533 mer enn budsjettert grunnet økning i felleskostnader 1.6.22.

Driftskostnader på kr. 20.311.565 er kr. 17.395.065 mer enn budsjettert p.g.a. rehabilitering og økte energikostnader.

Finanskostnader er kr. 440.279 mer enn budsjettert grunnet vedtatt låneopptak og renteøkning i 2022.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 552.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt 20-22 % fra 1.1.i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.



Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mineberget Borettslag.

Lån

Mineberget Borettslag har lån i OBOS Banken.

Renten ble senest 7.1.2023 satt opp fra 3,9 % til f.t. 4,1 % p.a.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt 4,2 fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene iverksatt fra 1.1.2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mineberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mineberget Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

*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 bretning - Mineberget Borettslag

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.

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, 10. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		664 502	1 031 775	664 502	1 308 650
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-16 490 196	420 926	745 900	1 011 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 707	13 707	14 000	14 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	18 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-879 031	-801 906	-827 000	-949 000
Innsk. øremerk. bankkto		-332	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		644 148	-367 273	-67 100	76 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 308 651	664 503	597 402	1 384 650

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 345 504	1 043 695
Kortsiktig gjeld	-2 036 853	-379 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 308 651	664 503

MINEBERGET BORETTSLAG

**ORG.NR. 950 012 986, KUNDENR. 3546****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 600 533	3 732 082	4 047 000	5 747 000
Ladeinntekter EL-bil		1 350	1 450	0	0
Andre inntekter	3	25 200	9 106	17 000	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 627 083	3 742 638	4 064 000	5 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 228	-15 228	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Avskrivninger	14	-13 707	-13 707	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-5 750	-4 875	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-164 860	-161 155	-165 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-43 985	-54 988	-54 000	-35 000
Kontingenter		-12 400	-12 400	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-17 604 796	-526 411	-516 500	-552 000
Forsikringer		-288 501	-259 760	-289 000	-308 000
Kommunale avgifter	9	-720 514	-697 724	-700 000	-841 000
Energi/fyring		-805 557	-515 508	-526 000	-526 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 278	-259 247	-268 000	-313 000
Andre driftskostnader	10	-244 989	-280 851	-244 000	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 311 565	-2 909 855	-2 916 500	-3 163 000
DRIFTSRESULTAT		-15 684 482	832 783	1 147 500	2 608 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	38 165	30 965	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-843 879	-442 822	-403 600	-1 599 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-805 714	-411 857	-401 600	-1 597 000
ÅRSRESULTAT		-16 490 196	420 926	745 900	1 011 000
Overføringer:					
Udekket tap		-16 490 196	0		
Reduksjon udekket tap		0	420 926		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	16 661 366	16 661 366
Tomt		220 695	220 695
Andre varige driftsmidler	14	903 130	916 837
Miljøbankkonto, øremerket		66 801	0
SUM ANLEGGSMIDLER		17 851 991	17 798 897
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	394
Forskuddsbetalte kostnader		84 906	71 602
Driftskonto OBOS-banken		3 058 474	772 843
Sparekonto OBOS-banken		202 123	198 856
SUM OMLØPSMIDLER		3 345 504	1 043 695
SUM EIENDELER		21 197 495	18 842 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	15	-26 544 796	-10 054 600
SUM EGENKAPITAL		-26 538 596	-10 048 400
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	41 881 468	24 760 499
Borettsinnskudd	17	3 751 300	3 751 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	66 469	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		45 699 237	28 511 799

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		934 193	18 618
Påløpte renter		8 950	2 578
Annen kortsiktig gjeld	19	1 093 710	357 996
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 036 853	379 192

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**21 197 495****18 842 592**

Pantstillelse	20	52 428 300	33 328 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 8.2.2023

Styret i Mineberget Borettslag

Vera Engum /s/

Helen Granlund /s/

Mai-Lill Stuen /s/

Tove Sørensen /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.

SKATTETREKSKONTO

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



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 465 983
Garasje	119 700
Parkering	15 300
Strøm elbil	11 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 612 233

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 800
Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 600 533

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	21 500
Ladekort	2 700
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	25 200

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 2021/2022, og er på kr 108 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 610
Teknisk forvaltning/service	-18 375
SUM KONSULENTHONORAR	-43 985

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

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse	-823 750
Netel AS - Omlegging ledninger pga rehabilitering	-4 870
Backe Østfold AS - Utbedring betongdragere mm	-14 398 804
Backe Østfold AS - Endringer	-1 476 323
Freddy Mathisen AS - Drenering mm	-714 638

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -17 418 384

Drift/vedlikehold bygninger	-9 983
Drift/vedlikehold VVS	-11 217
Drift/vedlikehold elektro	-43 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 621

Drift/vedlikehold brannsikring	-43 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 431
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 236
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 604 796

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-250 615
Kommunale avgifter	-469 899

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -720 514**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 037
Telefon-/kontormaskiner	-1 949
Vaktmestertjenester	-119 536
Renhold ved firmaer	-87 268
Snørydding	-12 469
Andre fremmede tjenester	-795
Kontor- og datarekvisita	-168
Trykksaker	-2 171
Andre kontorkostnader	-1 501
Porto	-1 280
Bankgebyr	-2 451
Velferdskostnader	-1 366

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -244 989

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 899
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 599
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 667
SUM FINANSINTEKTER	38 165

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-661 786
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 093
SUM FINANSKOSTNADER	-843 879

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	-30 320
Avskrevet i år	-6 064
	115 224
Carporter	
Tilgang 2017	382 138
Avskrevet tidligere	-38 215
Avskrevet i år	-7 643
	336 280
El-anlegg	
Tilgang 2017	64 375
Avskrevet tidligere	-64 374
	1
Parkeringsplasser	
Tilgang 2017	451 625
	451 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	903 130
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.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-28 648 568
Nedbetalt tidligere	3 888 068
Nedbetalt i år	739 595
	-24 020 904

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-18 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	139 436
	-17 860 564

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-41 881 468**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 751 300**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-66 469
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-66 469**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Backe Østfold AS - innestående 7%	-1 079 910
-----------------------------------	------------

Kultur Scenetepe Ung - Leie aktivitetshuset 2023 - fakturert i 2022	-13 800
---	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 093 710**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 751 300
Pantelån	41 881 468
TOTALT	45 632 768

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 661 366
Tomt	220 695
TOTALT	16 882 061

3. GODTGJØRELSER

Det foreslås styrehonorar på kr. 108.000 til styret for perioden 2022/2023.

4. INNKOMNE SAKER

A Tiltak for utgiftsreduksjon. Forslagsstiller Torkel Varfjell

Utgifter

De siste 14 månedene har fellesutgiftene i borettslaget økt formidabelt. I hovedtrekk har man løst økonomiske utfordringer ved økning av «husleien» (felleskostnadene, eller i regnskapet, «borettslagets inntekter»). Styret har de siste årene ikke presentert tiltak for utgiftsreduksjon. Generalforsamlingen ønsker derfor at styret viser pro-aktivitet i forhold til dette og må søke etter flere løsninger på borettslagets økonomiske utfordringer enn økning av felleskostnadene.

Det er svært vanlig i andre organisasjoner at det på spares, altså at utgiftene reduseres. Dette gjelder både i privat- og offentlig sektor. Borettslagets driftsbudsjett synliggjør utgifter på nærmere 3 millioner, uten nedbetaling av lån og renter. I dette er det heller ikke avsatt midler på fond til vedlikehold. Derfor er det nødvendig at styret foretar en kritisk gjennomgang av borettslagets utgifter og at den reduksjonen som oppnås avsettes til et vedlikeholdsfond, som bygges opp til 2 millioner. Et slikt fond kan kun disponeres av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styret foretar en gjennomgang av borettslagets utgifter med sikte på å redusere disse med 10%. Konsekvensene av dette legges fram for generalforsamlingen. En reduksjon utfra vedtatt budsjett avsettes til et vedlikeholdsfond som bygges opp (gjennom flere år) til 2 millioner kroner. Dette fondet disponeres av generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Styret redegjorde for muligheten for besparelser på den ekstraordinære generalforsamlingen 12.12.2022. Styret kan ikke se det er rom for ytterligere besparelser i størrelsesorden 10 % uten å redusere tjenestene vi benytter.

B Informasjonsflyt. Forslagsstiller Torkel Varfjell

I de siste 14 månedene har våre felleskostnader økt med 50%. Styret har utført halvparten av denne økningen uten tydelig informasjon til andelseierne. Den siste økningen på 15% (fra 01.01.2023) ble presentert, i følge aktivitetsloggen på Vibbo, av eiendomsforvalter i Obos, og altså ikke fra noen av styrets medlemmer. I forbindelse med rehabilitering av verandaene ble det gitt ryddig og god informasjon som resulterte i et vedtak om låneopptak på generalforsamlingen for ca et år siden. Disse arbeidene er nå ferdigstilt.

Det har gjennom Vibbo blitt presentert ønsker fra flere andelseiere om at informasjonen, særlig rundt økningen av felleskostnadene, har vært mangelfull. Dette har to år på rad resultert i ønsker om ekstraordinær generalforsamling.

I den forbindelse har det oppstått uenighet mellom styret og flere andelseiere fordi det menes at styret ikke formidler informasjon på en ryddig og tydelig måte. Denne uenigheten resulterer i at styret i innkalling til ekstraordinær generalforsamling 12.12.2022 bruker karakteristikker om andelseiere som: «gjentatte ganger kommer med trakassering og personangrep». Hvis styret føler og opplever dette har de et ansvar for å rydde opp på forhånd, slik at negative personkarakteristikker ikke havner i innkallinger og protokoller til borettslaget, det være seg ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger.

Alle andelseiere er medlemmer i Obos og skal fra Obos sin side oppleve en likebehandling, slik at vårt bomiljø ikke påvirkes negativt og «forsures».

Det synes viktig at styret legger opp til en bedre informasjonsflyt, og ser behovet for i større grad å imøtekomme andelseiernes ønsker i dette arbeidet.

I den forbindelsen bør og kan referater fra styremøtene presenteres, selvsagt uten forhold som er knyttet til personvernet for andelseiere og beboere.

Forslag til vedtak

Ved behov for økning av felleskostnadene, eller andre viktige forhold for borettslaget, skal styret i forkant innkalle til informasjonsmøter hvor tallmateriale og forklaringer presenteres. Det skal tillates gjensidig bruk av Vibbo til det beste for et godt bomiljø. Vibbo må kunne fungere som et kommunikasjonsverktøy i borettslaget, ikke kun som en kanal for ensidig styreinformasjon. Høflighet og respekt må praktiseres i kommunikasjonen selv om man er uenig på sak.

Styrets innstilling:

Styret vil bestrebe seg på god informasjon til andelseierne i relevante saker. Det er det til enhver tid sittende styret som vurderer i hvilke saker det er naturlig å innkalle til informasjonsmøte.

C Enova og Varmepumper. Forslagsstiller Torkel Varfjell

Med stort fokus på energiøkonomisering og høye strømpriser vil det være viktig å se på hvilke muligheter vi har for å spare energi for hver enkelt andelseier, men også i borettslagets fellesområder. Enova gir støtte til borettslag og sameier som vil utarbeide rapporter for mulig energisparingstiltak. Dette kunne styret søkt om og særlig i forbindelse med en vedlikeholdsplan. Informasjon om slike søknader ligger på Enova.no

For den enkelte leilighet og andelseier vil installasjon av luft til luft varmpumpe kunne gi en besparelse på mellom 40 og 80 % av strømkostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tillater luft til luft varmpumper installert i de enkelte leilighetene. Installasjonen er frivillig og bekostes av den enkelte andelseier. Styret utarbeider



retningslinjer for installasjon og drift av luft til luft varmepumper. En presentasjon av disse skjer så snart som mulig.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forhørt seg med flere fagfolk på området og det blir sterkt frarådet, ref infomøte i etterkant av byggeprosjektet.

Det er ikke egnet med luft til luft varmepumpe i terrasseblokkene.

Det er ingen sluk. Det må i tilfelles graves og dreneres. Dette er en kostnad ikke borettslaget har økonomi til.

I tillegg høres støy godt til naboene.

D Felleskostnader. Forslagsstiller Rolf Blekkerud

Bakgrunn for saken:

Felleskostnadene fordeles i dag etter en fordelingsnøkkel hvor størrelsen på leilighetene bestemmer hvor høy andel av felleskostnadene den enkelte andel belastes med til den månedlige betalingen. Det har til nå ikke blitt presentert en utregningsmodell og bakgrunnen, samt oppsett til denne.

Fordelingsnøkkelen har eksistert siden etableringen av borettslaget for over 40 år siden, i 1979. Den gangen var det i praksis kun lån/renter og enkelte kommunale avgifter som var lagt til felleskostnadene. At nye kostnader, som ikke har noen ting med størrelsen på den enkelte leilighet å gjøre, fremdeles benytter samme fordelingsnøkkel, trenger en gjennomgang. Dette gjelder altså ikke en direkte reduksjon i de totale felleskostnadene, men en omfordeling, som vil resultere i at enkelte andeler får en marginalt høyere felleskostnad og andre vil oppleve en tilsvarende reduksjon.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen mener flere av felleskostnadene må fordeles etter et likhetsprinsipp fordi dette er kostnader som ikke er påvirket av hvilken størrelse leilighetene har.

Dette gjelder: - TV/Internett - Trappevask - Gressklipping/Snømåking - Elektrisitet i fellesområder - Tekniske tjenester De felleskostnadene som kan forsvares at har en fordeling etter størrelse, er utgifter til: - Lån/Renter - Forsikring - Eiendomsskatt I denne forbindelse ønskes ikke en endring i gjeldene fordelingsnøkkel, som krever samtykke fra alle andelseierne, men hvilke utgifter det er naturlig å benytte likhetsprinsippet på, som nevnt overfor i saken. Styret legger fram en ny utregning for den enkelte leilighets andel av felleskostnadene, som igjen presenteres andelseierne så snar som mulig.

Forslag

Generalforsamlingen mener flere av felleskostnadene må fordeles etter et likhetsprinsipp fordi dette er kostnader som ikke er påvirket av hvilken størrelse leilighetene har.

Dette gjelder:

- TV/Internett
- Trappevask
- Gressklipping/Snømåking



- Elektrisitet i fellesområder
- Tekniske tjenester

De felleskostnadene som kan forsvares at har en fordeling etter størrelse, er utgifter til:

- Lån/Renter
- Forsikring
- Eiendomsskatt

I denne forbindelse ønskes ikke en endring i gjeldene fordelingsnøkkel, som krever samtykke fra alle andelseierne, men hvilke utgifter det er naturlig å benytte likhetsprinsippet på, som nevnt overfor i saken. Styret legger fram en ny utregning for den enkelte leilighets andel av felleskostnadene, som igjen presenteres andelseierne så snart som mulig.

Styrets innstilling:

I h.t. borettslagsloven kan ikke fordelingsnøkkel endres uten at alle som er berørt samtykker. Et samtykke må være skriftlig for at det skal være etterrettelig. Dette gjelder også hvis styret skulle ha lagt fram en ny utregning for den enkeltes leilighet. Samme lov vil gjelde og alle andelseiere må fortsatt være enige i en eventuell ny fordeling. Med bakgrunn i dette ser styret på en slik utredning som en unødvendig ressursbruk som vil påføre borettslaget økte kostnader uten at en endring kan gjennomføres.

E Bilkjøring inn i borettslaget. Forslagsstiller Hans Petter Torp Sørensen

Jeg har registrert en del kjøring inn i området av biler med for stor fart. Bilene passerer veldig nær inngangsdørene, Det står et skilt med 15 km/t ved innkjøringen, men det er det tydeligvis folk som ikke respekterer dette skiltet. Med tanke på at det f. eks. i 2B finnes to barnehagebarn og at man har besøk av barnebarn, mener jeg det bør gjøres noe med saken. Det kan være flere skilt eller rett og slett fartsdumper.

Forslag til vedtak

For å lage en sikrere innkjøring bør det settes opp flere skilter og lages fartsdumper.

Styrets innstilling:

Nye permanente fartsdumper kan anlegges ved en eventuell asfaltering på et senere tidspunkt. Det å etablere løse fartsdumper, er ikke praktisk, da disse må monteres og demonteres vår og høst på grunn av blant annet brøyting.



5. VALG

Styrets sammensetning og valg er regulert i borettslagets vedtekter punkt 8-1:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

Følgende medlemmer av styret er på valg: Vera Engum (leder) og Mai-Lill Stuen

FØLGENDE PERSONER INNSTILLES:

A. Som styreleder foreslås:

Helen Granlund Mineberget 4 C for 2 år

B. Som styremedlem foreslås:

Øyvind Høgås Merlid Mineberget 1 A for 2 år

Styremedlem som ikke er på valg:

Tove Sørensen Mineberget 4 B for 1 år

C. Som varamedlem foreslås:

Grethe Beck J. Eide Mineberget 4 A

Rolf Bredo Edvardsen Mineberget 4 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Helen Granlund Mineberget 4 C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tove Sørensen Mineberget 4 B

E. Styret foreslås som valgkomité

I styret som valgkomité for Mineberget Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsavtale 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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. Beskjæring av trær og busker
2022-2023	Utbedring av verandaer, drenering	Utbedring verandaer. Ny drenering



3546 Mineberget Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR MØTEDELTAGERE PÅ GENERALFORSAMLING

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens 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

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen i

Mineberget Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.