



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 498 433	2 633 045
Sum inntekter		3 498 433	2 633 045
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		2 271 282	1 633 157
Sum kostnader		2 348 870	1 710 745
Driftsresultat		1 149 563	922 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		231	909
Sum finansinntekter		231	909
Annen finanskostnad		261 075	337 181
Sum finanskostnader		261 075	337 181
Netto finans		-260 844	-336 272
Ordinært resultat før skattekostnad		888 719	586 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		888 719	586 029
Årsresultat		888 719	586 029
Totalresultat		888 719	586 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 719	586 029
Sum overføringer og disponeringer		888 719	586 029



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		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		97 020 000	97 020 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 544	
Andre fordringer		2 489	1 250
Sum fordringer		9 033	1 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 283	1 281 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 283	1 281 524
Sum omløpsmidler		1 063 316	1 282 774
SUM EIENDELER		98 083 316	98 302 774

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 366 611	53 477 892
Sum opptjent egenkapital		54 366 611	53 477 892
Sum egenkapital		54 576 611	53 687 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 158 891	15 376 265
Øvrig langsiktig gjeld		29 106 000	29 106 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 264 891	44 482 265
Sum langsiktig gjeld		43 264 891	44 482 265
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 826	48 996
Leverandørgjeld		194 988	33 710
Annen kortsiktig gjeld			49 911
Sum kortsiktig gjeld		241 814	132 617
Sum gjeld		43 506 705	44 614 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 083 316	98 302 774



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298552

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 454 116
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MIKKELSHØGDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 498 433	2 633 045
Sum inntekter		3 498 433	2 633 045
Kostnader			
Lønnskostnad		77 588	77 588
Annen driftskostnad		2 271 282	1 633 157
Sum kostnader		2 348 870	1 710 745
Driftsresultat		1 149 563	922 301
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		231	909
Sum finansinntekter		231	909
Annen finanskostnad		261 075	337 181
Sum finanskostnader		261 075	337 181
Netto finans		-260 844	-336 272
Ordinært resultat før skattekostnad		888 719	586 029
Ordinært resultat etter skattekostnad		888 719	586 029
Årsresultat		888 719	586 029
Totalresultat		888 719	586 029
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 719	586 029
Sum overføringer og disponeringer		888 719	586 029



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA BORETTSLAG

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		97 020 000	97 020 000
Sum varige driftsmidler		97 020 000	97 020 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		97 020 000	97 020 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		6 544	
Andre fordringer		2 489	1 250
Sum fordringer		9 033	1 250

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 283	1 281 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 283	1 281 524

Sum omløpsmidler		1 063 316	1 282 774
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		98 083 316	98 302 774
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	54 366 611	53 477 892
Sum opptjent egenkapital	54 366 611	53 477 892
Sum egenkapital	54 576 611	53 687 892
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 158 891	15 376 265
Øvrig langsiktig gjeld	29 106 000	29 106 000
Sum annen langsiktig gjeld	43 264 891	44 482 265
Sum langsiktig gjeld	43 264 891	44 482 265
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 826	48 996
Leverandørgjeld	194 988	33 710
Annen kortsiktig gjeld		49 911
Sum kortsiktig gjeld	241 814	132 617
Sum gjeld	43 506 705	44 614 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 083 316	98 302 774



Organisasjonsnr: 990 454 116
MIKKELSHØGDA 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

0636 Mikkelshøgda Borettslag





Til andelseierne i Mikkelshøgda Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 på Stenbråten skole, i lokalene til Aktivitetsskolen

Innkallingen 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 Mikkelshøgda 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 dersom 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Mikkelshøgda Borettslag
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 på Stenbråten skole, i lokalene til
Aktivitetsskolen**

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 møteinnkallingen

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 kr 68 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret; Vedtak fra generalforsamlingen i 2021 - Tilbud på vedlikeholds-nøkkel fra OBOS prosjekt
- B) Forslag fra styret; revisjon av Husordensreglene
- C) Forslag fra styret; Endring av vedtektene, nytt punkt vedr. egenandel forsikring (krever 2/3 flertall)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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 valgkomité for 1 år

Oslo, 17.03.2022

Styret i Mikkelshøgda Borettslag

Lidvar Alstad /s/ Marit Salvesen /s/ Anne Karin Meyer /s/ Mette Borgen Rekanes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lidvar Alstad	Marta Steinsviks Vei 73 A
Nestleder	Marit Salvesen	Marta Steinsviks Vei 77 F
Styremedlem	Anne Karin Meyer	Marta Steinsviks Vei 73 L
Styremedlem	Mette Borgen Rekanes	Marta Steinsviks Vei 73 K
Varamedlem	Mette Sofie Larsen	Marta Steinsviks Vei 75 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lidvar Alstad	Marta Steinsviks Vei 73 A
Varadelegert	
Marit Salvesen	Marta Steinsviks Vei 77 F

Valgkomiteen

Jan Erik Eidaker	Marta Steinsviks Vei 75 A
Tom Sverre Fredriksen	Marta Steinsviks Vei 73 E

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

Generelle opplysninger om Mikkelshøgda Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Mikkelshøgda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990454116, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Marta Steinviksvei 73-77

Gårds- og bruksnummer:
180 579 581

Første innflytting skjedde i 2007. Tomten, kjøpt i 2007 er på 3 480 m2.

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.

Mikkelshøgda 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 2 580 251.

Dette er omtrent som budsjettert. Andre inntekter består av inntekter fra ladestrøm til el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 348 870.

Dette er kr 405 870 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak betydelig høyere kostnader til energi/fyring, samt til drift og vedlikehold, særlig til brannsikring og rens av alle avtrekkskanalene i borettslaget.

Resultat

Årets resultat på kr 888 719 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 918 182 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr -29 463.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 821 502 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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 fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 621 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn budsjettert i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 197 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mikkelshøgda Borettslag.

Lån

Mikkelshøgda Borettslag har et lån i OBOS Banken. Gjenværende hovedstol er ca. 14,2 millioner med en flytende rente på 2,15%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er kr 96 240 inkl. mva. 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 en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret seg nødt til å øke kat 004 Fjernvarme med 25% fra og med 1. mai 2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Mikkelsløgda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Mikkelsløgda 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Mikkelsløgda 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Oslo, 22. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636

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.		1 150 157	805 570	1 150 157	821 502
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		888 719	586 029	366 000	245 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-299 192	-241 442	-296 000	-282 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-918 182	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-328 655	344 587	70 000	-37 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		821 502	1 150 157	1 220 157	784 502
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 063 316	1 282 774		
Kortsiktig gjeld		-241 814	-132 617		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		821 502	1 150 157		



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		560 256	578 623	572 820	532 068
Innkrevde felleskostnader	2	2 005 068	2 005 068	2 005 180	2 215 000
Andre inntekter	3	14 927	49 354	5 000	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 580 251	2 633 045	2 583 000	2 748 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 588	-9 588	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-68 000	-68 000	-68 000	-68 000
Revisjonshonorar	6	-5 250	-4 795	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 890	-91 600	-94 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-15 770	-2 846	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-564 638	-356 541	-344 000	-621 000
Forsikringer		-192 242	-186 120	-192 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-327 787	-323 517	-327 000	-337 000
Energi/fyring	10	-691 615	-312 123	-495 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 856	-219 574	-225 000	-242 000
Andre driftskostnader	11	-137 834	-127 642	-154 000	-148 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 348 870	-1 710 745	-1 943 000	-2 268 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		231 381	922 301	640 000	480 000
Innbetalt andel fellesgjeld		918 182	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 149 563	922 301	640 000	480 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	231	909	2 000	1 000
Finanskostnader	13	-261 075	-337 181	-276 000	-236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 844	-336 272	-274 000	-235 000
ÅRSRESULTAT		888 719	586 029	366 000	245 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		888 719	586 029		



MIKKELSHØGDA BORETTSLAG ORG.NR. 990 454 116, KUNDENR. 636

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	93 120 000	93 120 000
Tomt		3 900 000	3 900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		97 020 000	97 020 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 544	0
Forskuddsbetalte kostnader		100	100
Andre kortsiktige fordringer	15	2 389	1 150
Driftskonto OBOS-banken		947 538	1 175 010
Sparekonto OBOS-banken		106 745	106 514
SUM OMLØPSMIDLER		1 063 316	1 282 774
SUM EIENDELER		98 083 316	98 302 774
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 5000		210 000	210 000
Annen egenkapital	16	54 366 611	53 477 892
SUM EGENKAPITAL		54 576 611	53 687 892
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 158 891	15 376 265
Borettsinnskudd	18	29 106 000	29 106 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 264 891	44 482 265
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		194 988	33 710
Påløpte renter		23 624	24 238
Påløpte avdrag		23 202	24 758
Annen kortsiktig gjeld		0	49 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		241 814	132 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 083 316	98 302 774
Pantstillelse	19	97 020 000	97 020 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022
Styret i Mikkelshøgda Borettslag

Lidvar Alstad /s/ Anne Karin Meyer /s/ Mette Borgen Rekanes /s/ Marit Salvesen /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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 389 132
Fjernvarme	423 912
TV/bredbånd	191 016
Garasje	1 008
Kapitalkostnader på IN-lån	553 100
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 156
Overført til kapitalkostnader	-560 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 005 068

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ladestrøm fra beboere for 2021	14 927
SUM ANDRE INNTEKTER	14 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 588

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 68 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-13 195
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-15 770

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 787
Drift/vedlikehold VVS	-65 014
Drift/vedlikehold elektro	-1 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-83 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 368
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 117
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 772
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 292
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-564 638

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-204 171
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-327 787

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-130 867
Fjernvarme	-560 748

SUM ENERGI / FYRING **-691 615****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-139
Driftsmateriell	-1 239
Lyspærer og sikringer	-17 357
Vaktmestertjenester	-105 331
Snørydding	-7 590
Andre fremmede tjenester	-274
Trykksaker	-639
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-536
Bank- og kortgebyr	-2 429

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-137 834****NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	231
------------------------------------	-----

SUM FINANSINNTEKTER **231****NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-261 064
Renter på leverandørgjeld	-11

SUM FINANSKOSTNADER **-261 075****NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007/2008	93 120 000
----------------------------------	------------

SUM BYGNINGER **93 120 000**

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.180/bnr.579 M. flere

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	1 343
Ladestrø fra beboer for 2021 (innbetalt i 2022)	1 046

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **2 389**

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 565 468
Egenkapital fra IN tidligere	50 686 687
Egenkapital fra IN 2021	918 182
Reduksjon EK fra IN	-6 803 726
SUM ANNEN EGENKAPITAL	54 366 611

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 1,8 %, løpetid 50 år	
Opprinnelig, 2007	-67 914 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 851 048
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	299 192
Nedbetalt tidligere, IN	50 686 687
Nedbetalt i år, IN	918 182
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-14 158 891

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007/2008	-29 106 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 106 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 106 000
Pantelån	14 158 891
Påløpte avdrag	23 202
Beregnete IN-forpliktelser	44 801 143
TOTALT	88 089 236

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

Bygninger	93 120 000
Tomt	3 900 000
TOTALT	97 020 000



INNKOMNE FORSLAG

Sak A) Vedtak fra generalforsamlingen i 2021 - Tilbud på vedlikeholds-nøkkel fra OBOS prosjekt

Saksfremstilling: Vedtak fra Generalforsamlingen 2021:

"Styret kontakter OBOS Prosjekt og får et pristilbud for så å fremme saken igjen til neste års generalforsamling.

Styret har innhentet tilbud;

OBOS Prosjekt tilbyr en overordnet vedlikeholdsplan (vedlikeholds-nøkkel) for Mikkelshøgda Borettslag til fast pris kr 42 500,-. Denne planen utarbeides etter visuell kontroll og evt. kombinert med enkle målinger.

OBOS planlegger i løpet av 1. kvartal 2022 å lansere en ny modul for Vedlikehold og bærekraft på Styrerommet.no (styrets digitale arbeidsverktøy). Styret har blitt rådet av OBOS Prosjekt til å ta i bruk denne istedenfor å gå for en overordnet vedlikeholdsplan (vedlikeholds-nøkkel). Her vil vi få verktøy (selvhjelp) til å prioritere og gi et øyeblikksbilde av tilstand og tiltak vi har utført og ønsker å utføre. Denne modulen er gratis for 2022.

Styrets innstilling: Stemme imot forslaget, og heller benytte ny modul på styrerommet for Vedlikehold og bærekraft på styrerommet.no

Forslag til vedtak: Inngå avtale om vedlikeholdsnøkkel med OBOS prosjekt.

Sak B) Revisjon av husordensreglene for Mikkelshøgda borettslag

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Dagens Husordensregler er for generelle og ufullstendige og krever revisjon. Ny versjon ligger bak i heftet (se s.24-27).

Styrets innstilling: Reviderte Husordensregler vedtas.

Forslag til vedtak: Vedtas



Sak C) Nytt punkt §5-1 (9) i vedtektene vedrørende betaling av egenandel ved bruk av borettslagets forsikring.

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Styret ønsker et nytt punkt i vedtektene;
«Alle skader som andelseier regner med skal kunne bli dekket av borettslagets forsikring skal meldes til styret.

Borettslagets forsikring dekker skader som har oppstått hos andelseier hvis skaden skyldes forhold hvor borettslaget har vedlikeholdsansvar for.
Hvis skaden skyldes forhold hvor borettslaget ikke har vedlikeholdsansvar for, og det brukes borettslagets forsikring, betaler andelseier egenandelen».

Styrets innstilling: Nytt pkt. §5-1 (9) i Vedtektene ang. betaling av egenandel ved bruk av borettslagets forsikring vedtas og innlemmes i borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Vedtas



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Øyvind N. Wedøe	Marta Steinsviksvei 77J
Jan Erik Eidaker	Marta Steinsviksvei 75A

Styreleder/ Styremedlem som ikke er på valg:

Lidvar Alstad	Marta Steinsviksvei 73A
Anne Karin Meyer	Marta Steinsviksvei 73L

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Mette S. Larsen Marta Steinsviksvei 75D

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lidvar Alstad Marta Steinsviksvei 73A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anne Karin Meyer Marta Steinsviksvei 73L

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Odd Undheim	Marta Steinsviksvei 75L
Tom Sverre Fredriksen	Marta Steinsviksvei 73E

I valgkomiteen for Mikkeshøgda Borettslag

Jan Erik Eidaker /s/
Tom Sverre Fredriksen /s/



Annens informasjon om borettslaget

Styrets beretning for 2021

—

Generelt

I 2021 har styret hatt fokus på HMS og oppfølging av saker i restanse. Det er innhentet tilbud på kontroll av røykvarslere og nye brannslukkere, rens av ventilasjonskanaler og komfyrvakt. Dette i tillegg til styrets ordinære oppgaver, oppfølging av serviceavtaler, samt kontakt med våre beboere.

Styrets arbeid

På grunn av Covid-19 reglene ble generalforsamling avholdt digitalt på Vibbo.no fra 8. april 2021 kl. 15 til 12. april 2021 kl. 09. 26 stemmeberettigede deltok.

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter og det er behandlet 43 saker. I tillegg har styret deltatt i regnskapsmøte og konstituerende møte med vår forvaltningsrådgiver i OBOS. Vi har delt ut 5 rundskriv og 4 av disse ble lagt ut på Vibbo.no. I tillegg er det i egne skriv varslet kontroll av røykvarslere og utlevering av nye brannslukningsapparat, rens av ventilasjonskanaler og interesse for tilbud om komfyrvakt.

Kurs/seminar

Medlemmer av styret har deltatt på Høstseminar i regi av OBOS 14. oktober 2021.

Elektronisk kommunikasjon med beboerne - registrer deg på Vibbo.no

Det er fremdeles beboere som ikke har registrert seg med telefon og/eller epost på Vibbo.no. Styret oppfordrer de som har smart telefon og/eller pc/nettbrett til snarest å registrere seg for elektronisk kommunikasjon via Vibbo.no.

Ta kontakt med styret hvis du trenger bistand til dette.

Forsikring

Det er registrert 2 forsikringsskader i 2021. En sak med stopp i avløp fra vask i kjøkken med tilbakeslag og en sak med lekkasje fra radiator. Borettslaget dekker egenandel.

Egenandel på bygningsforsikringen er f.t. 10 000kr. Fullstendige vilkår kan fås ved henvendelse til styret.

Strøm og fjernvarme (varmt tappevann og varme)

Vi har tilnærmet samme strømforbruk i 2021 som året før. I 2021 betalte vi i snitt 142 øre per kWh, mens vi i 2020 betalte i snitt 74 øre per kWh.

Forbruk av fjernvarme har økt med 11 % i 2021 sammenlignet med året før. I 2021 betalte vi i snitt 140 øre pr kWh, mens vi i 2020 betalte i snitt 68 øre per kWh.

Vi drar med oss en høy pris per kWh for strøm og fjernvarme fra 2021 over i 2022.

Dugnad

Covid-19 reglene hindret oss i å samles til dugnad, og den ble derfor gjennomført over flere dager, fra 10. mai 2021 til og med 12. mai 2021. Styret satte ut utstyr og liste over oppgaver i garasjen.



En stor takk til dere som hadde mulighet til å delta på dugnaden og til dere som har plantet og tar i et tak med å luke ugress og vanne i bedene så det ser pent ut foran blokkene. Det bidrar til et hyggelig boområde!

Bygninger

Det er fuktgjennomtrenging fra 2 balkonger. På grunn av kapasitetsproblemer hos leverandør som skulle foreta undersøkelser våren/sommeren 2021, ble ikke det gjennomført. Her vil styret bestille OBOS-prosjekt til å foreta befaring våren 2022.

Det er fukt i vegg i en bod i nr. 77, og det er fukt i gipsplater på vegg ved dør fra garasjen inn til nr. 73. Her vil gipsplate i bod bli byttet ut og gipsplatene i garasjen blir erstattet med plater som tåler vann. Dette gjøres våren 2022.

Styret har fjernet villvin utenfor garasjeveggen pga. forsøpling i garasjen med tørre blader. Det vil bli montert et tettere spileverk av tre foran åpningene inn til garasjen i løpet av våren/sommeren 2022.

Elbil lading

Det er etablert infrastruktur for elbil-lading i garasjen og tilrettelagt for at alle kan få montert Zaptec ladestasjon på sin garasjeplass.

Det er 7 beboere som har montert ladestasjon.

Ladeanlegget driftes av Ing. Pettersen og kostnadene for ladestrømmen faktureres direkte til de som har ladestasjon.

Ta kontakt med styret for informasjon og bestilling av ladestasjon.

Tilskudd fra Klima- og energifondet i Oslo kommune på kr. 39 646,- vil bli utbetalt til borettslaget på nyåret i 2022.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Styret har gjennomført to HMS-befaringer våren 2021 – en på uteområder og en på bygninger/garasje.

- Lekeplassen hadde avvik på huskestativ, sklie og sand. Dette ble utbedret sommeren 2021 og er nå i forskriftsmessig stand. Stokker rundt sandbassengene var råtne og ble fjernet. På grunn av høy pris på nye stokker ble det vedtatt å vente med å montere nye og innhente ny pris våren 2022.
- Det er ødelagte fliser i inngangspartiene i nr. 75 og 77. Nye fliser er kjøpt inn og ødelagte fliser utbedres våren 2022.
- Treverk er oppfliset på hjørnet ved heis i nr. 77. Det vil i løpet av våren 2022 bli satt på en beskyttelseslist.
- Branninstruks er oppdatert og hengt opp i tavle utenfor inngangsparti i blokkene og i garasjen.

Det er inngått kontrakt med Norsk Brannvern AS, og de gjennomførte årlig inspeksjon av røykvarslere, og det ble delt ut nytt brannslukkingsapparat til hver leilighet i september/oktober 2021. De som hadde dårlige røykvarsler(e) fikk montert inntil to nye. I ettertid har noen av røykvarslerne falt ned, og borettslaget har fått erstattet disse.

Dessverre var det problemer med å få tilgang til leilighetene som måtte få satt opp nye røykvarslere på tider vi fikk fra Norsk Brannvern AS. Styreleder vil derfor følge opp dette og sørge for at nye røykvarslere blir montert. De som har problemer med å håndtere brannslukningsapparat vil få utdelt en boks Multispray.

Ventilasjonskanaler hadde ikke vært rensset etter innflytting i borettslaget. Styret inngikk avtale med Din ventilasjon AS og ventilasjonskanalene ble rensset i oktober 2021. 9 leiligheter fikk ny ventilasjonsslange i kjøkkenviften.

Det var 5 andelseiere som meldte interesse for å få tilbud på komfyrvakt. Styret fikk det beste tilbudet fra Norsk Brannvern AS, som er meldt videre til de som ønsket tilbud. Dette måtte bestilles av andelseier direkte.

Mange benytter garasjeplassen sin til lagringsplass. Her har styret i rundskriv oppfordret til at plassene ryddes, uten at det er tatt til følge. For vår felles sikkerhet – rydd plassen din og fjern brannfarlige væsker, bildeler, bilbatteri, møbler mm.

Vaktmesteravtalen med Holmlia vaktmesterservice AS (HVS)

Holmlia vaktmesterservice AS ble overtatt av Christiania Forvaltning & Eiendom AS etter en virksomhetsoverdragelse i 2020, og opphørte som selskap 30. november 2021. Avtalen vi har per i dag er fra april 2016, og styret har derfor vedtatt å gå ut med en ny forespørsel på vaktmestertjenester på nyåret 2022. Dette for blant annet å få inn garasjefeiling, klipp av skrent bak blokkene 3 ganger per år, fjerning av grus i inngangsparti hver vår og løvblåsing rundt inngangsparti vår og høst, som en del av avtaleprisen. Det vil også forespørres om fast pris på spyling av dekke i inngangsparti, vask av gulv i svalganger og vask av glasspanel innvendig og utvendig.

Kabel-TV/Internett

Alle henvendelser rundt T-We (TV) og internett skal gjøres til Telenor Kundeservice på tlf. 915 90000 eller via telenor.no på epost eller chat.

Fellesutgifter

Felleskostnadene kat 001 ble vedtatt økt med 10% fra 01.01.2022, og kat 004 Fjernvarme er besluttet økt med 25% fra 01.05.22 for å kunne betjene vesentlig økte kostnader for strøm og fjernvarme (varmt tappevann og varme), økning av kommunale avgifter og forsikring, samt prisøkning på T-We (TV) og internett-pakken.

Styret

Styret har ikke kontor, men styreleder kan treffes i Marta Steinviks vei 73A eller på på telefon: 92 65 51 52 eller epostadresse: mikkelshogda@styrommet.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.



Tjenester- og serviceavtaler:

Snørydding og feieavtale med Skandinavisk Utemiljø Oslo AS

Maskinell snørydding, strøing og feiing av vei fra borettslaget til snuplass (deles med Mikkelsgrenda BRL), samt av innkjøring til garasje og gjesteparkeringsplass.

Heisavtale med KONE AS

Løpende serviceavtale med periodisk tilsyn/kontroll samt alarmtelefon i heisene.

Vaktmesteravtale med Holmlia Vaktmesterservice AS (overtatt av Christiania Forvaltning & Eiendom AS etter en virksomhetsoverdragelse i 2020)

2 timer hver 14 dag (52t.) + 2x feiing av garasje (4t.) + 7x gressklipping (35t) + 2x klipping av skrent (32t.) + 10x snørydding/strøing v/ inngangspartiene (20t)

Sprinkleranleggsavtale med Caverion Norge AS

Løpende tilsyn og service av sprinkleranlegget i henhold til lov om brannvern.

Ventilasjonsavtale med Caverion Norge AS

Løpende årlig tilsyn og service på alle tre ventilasjonsanleggene.

Brannalarmavtale med Schneider Electric AS

Løpende tilsyn og service av brannvarslingssystemet i henhold til lov om brannvern.

Kontroll av brannslukkingsapparat og røykvarslere med Norsk Brannvern AS

Løpende årlig tilsyn av brannslukkingsapparat og røykvarslere i hver leilighet.

Parkering

Det er etablert fire gjesteoppstillingsplasser for biler utenfor garasjeport i nr. 73.

Nøkler/skilt

Nøkkelbestilling kan skje via epost til postmottak.tveita@obos.no med følgende opplysninger;

- Navn
- Adresse
- Leilighetsnummer
- Serienummer på nøkkel
- Antall nøkler

Har du ikke mulighet til selv å bestille via epost, tar du kontakt med styret. Det er et gebyr på kr. 300,- pr. bestilling av nøkler.

Garasjeportåpner bestilles gjennom Assa Abloy, tlf. 22 65 54 50. Når du har mottatt portåpneren tar du kontakt med styreleder for å få den kodet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6595987. 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 styret som videreformidler til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes egenandelen dersom 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 slukkeutstyr i form av brannslukkingsapparat 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Norsk Brannvern AS foretar årlig inspeksjon av røykvarslere og brannslukkingsapparat i hver leilighet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **31.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Mikkelshøgda Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Revisjon av Husordensreglene for Mikkelshøgda Borettslag

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sørge for at bomiljøet og forholdet naboene imellom blir godt. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

2. Husordensreglene

Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre konsekvenser som angitt i vedtektenes pkt. 7.

3. Ro i og utenfor leilighetene og på borettslagets fellesområder

- a) Det skal være ro i og utenfor leilighetene og på borettslaget fellesområder fra kl. 23:00 til kl. 07:00 alle dager.
- b) Ingen former for forstyrrende støy er tillatt mellom kl. 21:00 og kl. 08:00. Dette gjelder eksempelvis; banking, boring, støyende bygningsmessige arbeider eller høy musikk.
- c) Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider eller tilsvarende er heller ikke tillatt søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.
- d) Ved selskapeilig sammenkomst der sjenerende støy vil kunne forekomme, skal naboene varsles på forhånd.

4. Bruk av uteområdene

- a) Gjerde/skillevegger/blomsterkasser/utemøbler skal ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet.
- b) Tørking og lufting av tøy, tepper og lignende skal skje innenfor balkongen/terrassen.
- c) Bruk av slange på terrasse og balkong over bakkeplan til vanning av blomster og spyling av gulv, er ikke tillatt. Høytrykkspyling over bakkeplan kan kun gjøres arrangert av borettslaget.
- d) Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill ved grilling i borettslaget. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

5. Kjøring og parkering

- a) Motorisert kjøring på gang- og sykkelvei skal kun skje når det er strengt nødvendig. Eventuell parkering på stikkveiene inn til oppgangene skal være så kort som mulig, og maksimalt 30 minutter. Parkering skal ikke være til hinder for gående, herunder også barnevogner, rullatorer og lignende.
- b) Beboere har kun anledning til å parkere på anvist plass i garasjeanlegget eller i henhold til tillatelse.
- c) Vask og reparasjoner av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjen eller på borettslagets område.
- d) Gjesteparkeringsplassene er reservert for borettslagets gjester. De skal ikke benyttes av andelseiere/beboere.
- e) Maksimal parkeringstid for gjester er 3 dager uavhengig av om kjøretøyet er flyttet i mellomtiden. Godkjennelse fra styret kreves ved behov for ytterligere parkeringstid.

6. Garasje

- a) Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøy med tilbehør, jf. pkt. c)
- b) Motorkjøretøy med tilbehør plasseres innenfor grensen for tilvist plass slik at dette er til minst sjenanse for naboene.
- c) Det er kun anledning til å oppbevare et sett bildekk (4 hjul), takgrind og lignende på garasjeplassen, samt sykler og kano/kajakk. All øvrig lagring er forbudt.
- d) Enhver er ansvarlig for å holde sin garasjeplass ren og ryddig.
- e) Borettslaget er uten ansvar for skade som skyldes hærverk, tyveri, kollisjoner eller som skyldes feilaktig parkering.
- f) Dører og port til garasjen skal holdes lukket og låst.

7. Brannvern og sikkerhet

- a) Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i borettslagets garasje eller fellesområder. Oppbevaring av brannfarlig materiale skal skje på forskriftsmessig måte uten risiko for andre beboere eller eiendom.
- b) Den enkelte andelseier plikter å ha et godkjent brannslukkingsapparat i funksjonell stand lett tilgjengelig i leiligheten, samt sikre at alle kjenner bruken av dette. Andelseier plikter også å ha minst en godkjent røykvarsler i funksjonell stand, montert i leiligheten.
- c) Andelseier plikter videre å tillate årlig branninspeksjon i leiligheten, samt følge opp eventuelle påbud, feil og mangler.
- f) Bruk av levende lys skal skje med største forsiktighet og alltid under tilsyn. Bruk av fakler, stearinlys og telys i lykter ute ved inngangsdøren og i svalgangene er ikke tillatt.

8. Svalganger/trapper

- a) Beboer er ansvarlig for snørydding utenfor eget inngangsparti.
- b) Av hensyn til sikkerhet, generell adkomst og av hensyn til naboer er det ikke tillatt å blokkere svalganger og trapper med gjenstander.

9. Bygningsmessige forandringer

- a) Bygningsmessige forandringer på boenheter eller fellesarealer skal godkjennes av styret på forhånd. Tegninger må vedlegges søknad til styret.
- b) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen.
- c) Det må brukes autorisert fagperson til elektriske arbeider og VVS-arbeider.

10. Antenne/parabol

- a) Det er ikke tillatt å sette opp antenne/parabol uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret.
- b) Det er ikke tillatt å montere antenne/parabol på bygningskroppen, kun på frittstående stativ.
- c) Det er kun tillatt med en antenne/parabol per boenhet.
- d) Antenne/parabol skal plasseres slik at det ikke er til sjenanse for naboer.



11. Avfall/papp/papir

- a) Husholdningsavfall, plastavfall og matavfall kastes i søppelbeholder for restavfall. Husholdningsavfall, plastavfall og matavfall sorteres i egne poser og posene knyttes godt igjen før de kastes i beholderen.
- b) Papp og papir kastes i egen beholder for dette.
- c) Det skal ikke settes avfall/søppel utenfor beholderne for restavfall og papir.
- d) Glass, metall og spesialavfall kastes i beholdere for dette formålet eller leveres til gjenvinningsstasjon.

12. Postkasseanlegg

- a) Dersom borettslaget har standardisert merking av postkasser, skal disse følges.

13. Dyrehold

- a) Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- b) Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og signering av borettslagets dyreholdserklæring.

14. Endring av Husordensreglene

Husordensreglene kan endre av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse

søker herved om rett til å holde

ERKLÆRING

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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