



# Årsmøte 2022

0484 Mellomenga Borettslag

## Til andelseierne i Mellomenga Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 21. april 2022  
kl. 18.00 på Thon Hotell, Triaden.**

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 Mellomenga 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 Mellomenga Borettslag  
avholdes 21. april 2022 kl. 18.00 på Thon Hotell, Triaden.**

---

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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling
  - B) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon
  - C) Fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder vedlikehold
  - D) Fra styret om endringer i regelverk om byggeskikk
  - E) Fra styret om endring i leie for tilbygg
- Innkomne forslag er tatt inn bak i innkallingen, se side 18 til 24.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
  - B) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
  - C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
  - D) Valg av valgkomité for 1 år
  - E) Valg av miljøutvalg for 1 år
- Se valgkomiteens innstilling på side 25 i innkallingen.

Lørenskog, 1. mars 2022  
Styret i Mellomenga Borettslag

Cathrine Juul /s/

André Selliers /s/

Roger Bjørnstad /s/

Torstein Rønningen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cathrine Juul	Finstadsletta 108
Nestleder	André Selliers	Finstadsletta 23
Styremedlem	Roger Bjørnstad	Finstadsletta 29
Styremedlem	Stein Kalland Johnsen	Tulipanveien 34 (fratrådt)
Styremedlem	Torstein Rønningen	Finstadsletta 132
Varamedlem	Eivind Lund	Finstadsletta 146
Varamedlem	Thomas Andre B Olaussen	Finstadsletta 117
Varamedlem	Yngve Thoresen	Finstadsletta 183

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Cathrine Juul	Finstadsletta 108
Varadelegert	André Selliers	Finstadsletta 23

### Valgkomiteen

Øyvind Dahl	Finstadsletta 110
Martin Mellqvist	Finstadsletta 49
Roald Henning Stene	Finstadsletta 35

Styremedlem Stein Kalland Johnsen har fratrudd i perioden.  
Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Mellomenga Borettslag

Borettslaget består av 115 andelsleiligheter.

Mellomenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947853805, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Finstadsletta 1-75  
Finstadsletta 81-139  
Finstadsletta 151-185  
Finstadsletta 100-156

Gårds- og bruksnummer:

98      73      74

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1977 er på 49 800 m<sup>2</sup>.

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.

Mellomenga 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 6 983 863.

Dette er 110 863 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vi fikk refusjon fra Lørenskog kommune for påløpte kostnader i forbindelse med utredning av støyskjerming mot Losbyveien.

Andre inntekter består i hovedsak av betaling for lading av kjøretøy og refusjon fra Lørenskog kommune til støyskjerm.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 929 794.

Dette er kr 1 325 206 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre enn budsjettet til drift og vedlikehold. Hovedårsaken er at noen av de planlagte arbeider er utsatt.

Med unntak avskrivninger og energikostnadene ligger samtlige øvrige kostnadsposter under budsjettet.

Styret har fokus på kostnadskontroll.

**Finansinntekter / Finanskostnader**

Disse er omtrent som budsjettet.

**Resultat**

Årets resultat på kr 428 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 805 332 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 5 200 000 til større vedlikehold som i tillegg til løpende vedlikehold omfatter utbedring av garasjer, reparasjon av takrenner og piper, nedgravning av avfallsbrønner og utskifting av bommer.

### **Kommunale avgifter**

Vann- og avløpsavgiften øker med ca 17 %, feieravgiften øker med ca 33 %. Renovasjonsavgiften er uendret.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er økt med ca 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mellomenga Borettslag.

### **Lån**

Mellomenga Borettslag har lån i Eika Boligkreditt AS. Nominell rente fra 27.01.2022 er 2,40 %, effektiv rente er 2,47 %.

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

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 %.

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 og leietillegg for påbygg med 2 % fra 1. mars 2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022 i og med at borettslaget har oppsparte midler til de vedlikeholdstiltak og oppgraderinger som er planlagt gjennomført i 2022. Disponible midler vil ligge på kr 1 653 331 ved utgangen av året, så borettslaget vil fortsatt ha en god likviditetsreserve.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Mellomenga Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Mellomenga 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.



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, 3. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**MELLOMENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 853 805, KUNDENR. 484**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 099 480</b>	<b>3 404 683</b>	<b>5 099 480</b>	<b>4 805 331</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		428	1 889 259	-1 436 000	-2 894 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	263 899	252 235	250 000	250 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-23 000	-20 469	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		25 000	214 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-502 476	-485 228	-503 000	-508 000
Red. annen langs. gjeld		-58 000	-155 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-294 149</b>	<b>1 694 797</b>	<b>-1 689 000</b>	<b>-3 152 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 805 332</b>	<b>5 099 481</b>	<b>3 410 480</b>	<b>1 653 331</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 956 591	5 194 374		
Kortsiktig gjeld		-151 259	-94 893		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 805 332</b>	<b>5 099 481</b>		

**MELLOMENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 853 805, KUNDENR. 484**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 798 262	6 680 803	6 801 000	6 938 000
Andre inntekter	3	185 601	62 022	72 000	121 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 983 863</b>	<b>6 742 825</b>	<b>6 873 000</b>	<b>7 059 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 008	-31 000	-29 000
Styrehonorar	5	-200 000	-190 000	-200 000	-205 000
Avskrivninger	14	-263 899	-252 235	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-7 670	-6 670	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-18 000	-18 000	0
Forretningsførerhonorar		-130 135	-126 960	-131 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-35 328	-192 837	-100 000	-20 000
Kontingenter		-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-2 690 826	-808 330	-3 810 000	-5 200 000
Forsikringer		-516 698	-483 346	-519 000	-553 000
Kommunale avgifter	9	-1 913 438	-1 594 962	-1 920 000	-2 145 000
Energi/fyring		-124 672	-64 664	-88 000	-128 000
TV-anlegg/bredbånd		-593 210	-585 175	-600 000	-634 000
Andre driftskostnader	10	-402 718	-411 554	-557 000	-560 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 929 794</b>	<b>-4 778 741</b>	<b>-8 255 000</b>	<b>-9 889 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>54 069</b>	<b>1 964 084</b>	<b>-1 382 000</b>	<b>-2 830 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 774	11 845	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-61 415	-86 670	-64 000	-64 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-53 641</b>	<b>-74 825</b>	<b>-54 000</b>	<b>-59 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>428</b>	<b>1 889 259</b>	<b>-1 436 000</b>	<b>-2 889 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		428	1 889 259		

**MELLOMENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 853 805, KUNDENR. 484**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	27 762 200	27 762 200
Tomt		1 008 800	1 008 800
Andre varige driftsmidler	14	129 029	369 928
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 900 029</b>	<b>29 140 928</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 513	0
Driftskonto OBOS-banken		1 440 404	1 195 285
Sparekonto OBOS-banken		3 351 674	3 999 089
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 956 591</b>	<b>5 194 374</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 856 620</b>	<b>34 335 302</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 115 * 100		11 500	11 500
Opptjent egenkapital		20 891 760	20 891 331
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 903 260</b>	<b>20 902 831</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 807 601	3 310 077
Borettsinnskudd	16	9 588 500	9 588 500
Annen langsiktig gjeld	17	406 000	439 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 802 101</b>	<b>13 337 577</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		151 259	94 893
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>151 259</b>	<b>94 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 856 620</b>	<b>34 335 302</b>

Pantstillelse	18	29 588 500	29 588 500
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 1. mars 2022  
Styret i Mellomenga Borettslag

Cathrine Juul /s/

André Selliers /s/

Roger Bjørnstad /s/

Torstein Rønningen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 352 914
Vinduer	491 868
Garasje	412 800
Bredbånd	193 200
Leietillegg påbygg	158 480
Motorvarmeplass	145 800
Parkering	67 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 822 562</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-12 800
Motorvarmeplass	-7 875
Parkering	-3 625
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 798 262</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Diverse leietillegg	2 622
Lading av kjøretøy mm	94 811
Lørenskog kommune støyskjerm	88 168
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>185 601</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 670.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-9 678
OBOS Prosjekt AS	-25 650
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 328</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-261 669
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 356 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 357
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-20 257
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 690 826</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 227 608
Feieavgift	-50 125
Renovasjonsavgift	-635 705
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 913 438</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-10 834
Container	-36 093
Snørydding	-198 075
Gressklipping	-143 475
Trykksaker	-1 505
Andre kontorkostnader	-1 163
Telefon, annet	-6 690
Porto	-1 951
Bank- og kortgebyr	-2 932
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-402 718</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 774
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 774</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-61 415
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-61 415</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1979	27 704 000
Kostpris/Bokf.verdi 1983	58 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>27 762 200</b>

Tomten ble kjøpt i 1977. Gnr.98/bnr.73 og 74.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk

Tilgang 2021	23 000	
Avskrevet i år	-7 666	
		15 334

Garasjeanlegg (ikke avskrevet)

Tilgang 1979	8 500	
		8 500

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	729 500	
Tilgang 2020	20 469	
Avskrevet tidligere	-493 735	
Avskrevet i år	-256 233	
		1

Parkeringsanlegg (ikke avskrevet)

Tilgang 1980	105 194	
		105 194

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>129 029</b>
--------------------------------	--	----------------

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-263 899</b>
--------------------------------	--	-----------------

---

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 689 923	
Nedbetalt i år	502 476	
		-2 807 601

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 807 601</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979		-9 588 500
------------------	--	------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-9 588 500</b>
----------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser		-406 000
-----------------------------	--	----------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-406 000</b>
-----------------------------------	--	-----------------

---



**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 588 500
Pantelån	2 807 601
<b>TOTALT</b>	<b>12 396 101</b>

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

Bygninger	27 762 200
Tomt	1 008 800
<b>TOTALT</b>	<b>28 771 000</b>

**SAK 4 A)****Forslag fra styret om endring av vedtektene –  
bestemmelse som gjelder valg av delegerte til OBOS' generalforsamling**

---

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag:

**Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling»

***Tillegg til punkt 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***

*-Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.

**SAK 4 B)**  
**Forslag fra styret om endring av vedtektene –**  
**bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon**

---

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

**1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne**

- (1) *Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.*
- (2) *Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.*
- (3) *Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.*

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

**Sakens flertallskrav:**

2/3 flertall.

## SAK 4 C) Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som gjelder vedlikehold

Styrets forslag til endringer er markert i rødt. Sakens flertallskrav: 2/3 flertall

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(9) Andelseier bærer alt ansvar og alle utgifter vedrørende montering ~~og drift~~ av piper~~n~~. Andelseier bærer også alt ansvar for eventuelle skader som følge av pipemontering. ~~Ved eventuelle salg av andeler vil ny andelseier samtidig overta alt ansvar vedrørende oven og pipe~~. Etablering av piper/ildsteder er søknadspliktig i forhold til styret og bygningsrådet i kommunen, og styret skal informeres så snart brannvesenets godkjenning fra utført sluttkontroll foreligger.

...

(11) ~~Skader som oppstår ved vanninntrenging på grunn av tilbygg, må utbedres av den enkelte andelseier, dersom skaden skyldes feil og/eller mangler ved utførelsen (uavhengig av om arbeidene er utført av tidligere beboer).~~

.....

(13) ~~Uteboder er beboers ansvar.~~ Påbygg og oppgraderinger av boder er andelseiers ansvar.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer ~~og drift og vedlikehold av godkjente piper~~. Når det gjelder boder, vil vedlikeholdsplikten være begrenset til bodens opprinnelige standard og størrelse.

#### Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (9) endres

#### Begrunnelse:

Piper, selv om de er satt opp i ettertid, må sies å være en integrert del av bygningsmassen. Når det gjelder brannsikkerhet har borettslaget ved styret et overordnet ansvar. Det er derfor viktig at styret kan ha kontroll på vedlikeholdet

#### Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (11) strykes. Etterfølgende nummerering endres tilsvarende.

#### Begrunnelse:

Godkjente tilbygg som har vært gjenstand for etterkontroll, må sies å være en del av borettslagets totale bygningsmasse. Skader som oppstår, må derfor også ligge under borettslagets vedlikeholdsplikt.

#### Forslag til endring:

Pkt. 5-1 (13) endres

#### Begrunnelse:

Bodene er en del av den opprinnelige bygningsmassen, og bodene, i sin opprinnelige standard, bør derfor ligge under borettslagets vedlikeholdsplikt. I praksis har borettslaget allerede dekket større deler av vedlikeholdsutgifter på bodene. Borettslaget kan imidlertid ikke påta seg ansvaret for oppgraderinger og påbygg

#### Tilleggs kommentar:

De tre forslagene har som konsekvens at borettslagets vedlikeholdskostnader vil øke. Styret har innarbeidet dette i sitt forslag til budsjett.

## SAK 4 D) Forslag fra styret om endringer i regelverk om byggeskikk

---

### Forslag til endringer av regelverk om byggeskikk

På beboermøtet oktober 2021 kom det fram ønsker om at enkelte punkter rundt Byggeskikk kunne presiseres bedre. Styret foreslår derfor følgende:

#### Installasjon av varmepumpe

Det må søkes, **med nabovarsel**, om tillatelse til å montere varmepumpe i boligene. Monterte varmepumper skal kles inn i kasser og males med husets farge. **Varmepumpa skal plasseres så lavt på veggen som mulig**

#### Levegger

Levegger mellom boliger, både foran og bak huset skal alltid ha liggende breie planker (**12,5 – 15 cm**), og legges annenhver gang **med ca. én plankebreddes mellomrom** på den ene og andre siden av veggen, slik at leveggen ikke blir en helt tett vegg. **Veggen skal ha liggende toppbord og stående endebord.** I utgangspunktet skal lengden på leveggen på baksiden følge lengden på støttemuren mellom boligene. Det er mulig å søke om forlengelse av levegger dersom dette er i samråd med påvirkede naboer. Forlengede levegger kan være aktuelt i de tilfellene hvor plattinger er utvidet ut i hagen. Høyden på den forlengede delen **må i de fleste tilfellene skal være betraktelig** lavere enn opprinnelig høyde. Endring på levegger er søknadspliktig med nabovarsel. Fargen på leveggen skal følge husets farge. **Levegger skal forankres slik at de ikke sigrer eller blir skjeve.**

#### Plattinger (herunder steinlegging/ heller/ grus/ annet fast dekke)

Bygge ny eller utvide plattingen foran eller bak huset er søknadspliktig. Søknaden må inneholde målsatte tegninger og nabovarsel.

#### Platting ved inngangspartiet

Mange i borettslaget har valgt å legge ~~tre~~ platting foran huset. Hovedregelen for disse ~~plattinger~~ er at de kan ikke trekkes lengere fram enn til boden. Borettslaget ønsker at det beholdes grøntområder både foran og bak huset. ~~Tre~~ Plattinger som dekker hele inngangspartiet er i strid med borettslagets byggeskikk. **Bygge ny eller utvide plattingen foran eller bak huset er søknadspliktig.**

#### Platting på baksiden

~~Tre~~ Platting på baksiden av huset skal i utgangspunktet ikke trekkes lengre ut enn støttemuren til nabo. Det er mulig søke om utvidelse av platting, ~~da med nabovarsel~~. Slike søknader blir individuelt behandlet fra gang til gang, og det er helhetsinntrykket av tenkt ferdig resultat som avgjør om søknaden blir innvilget. Borettslaget ønsker at det beholdes grøntområder og beplantning på baksiden av husene. **Store massive plattinger blir ikke automatisk godkjent.**

- Plattingen skal være i ett plan
- Plattingen må ikke forankres i bygningskroppen
- I tillegg til å dekke innhukket (for de som har dette), skal plattingen ikke gå lenger ut enn fire meter fra yttervegg

**Bod/Vedbod/Drivhus/ Redskapsbod o.l.**

Utvidelse av opprinnelig bod, eller oppsett av ~~ny mindre vedbod andre typer boder o.l.~~, er søknadspliktig med målsatte tegninger og nabovarsel. Her er borettslaget veldig restriktivt ang utvidelse av «bygningssmasse» i hagene, foran eller bak huset. Det er helhetsinntrykket og størrelsen på bygget/tilbygget som avgjør om søknaden innvilges. Større faste utvidelser godkjennes svært sjeldent.

Endringer som godkjennes (ikke søknadspliktige), bod:

- Innvendig isolering
- Bytte av dør (hvit eller i samme farge som bod og leilighet)  
Døra kan ha et lite vindu

Endringer som ikke godkjennes, bod:

- Bruksendring til annen bruk enn bod/ sportsbod
- Innsetting av vinduer
- Innsetting av pipe

Endringer/ oppsetting som godkjennes (søknadspliktig m. nabovarsel), drivhus/ dukkestue/ redskapsbod o.l.:

- Inntil 6 m<sup>2</sup> uten grunnmur, støpt såle e.l.
- Maksimal høyde 2,2 m

Endringer/ oppsetting som ikke godkjennes, drivhus/ dukkestue/ redskapsbod o.l.:

- Med grunnmur, støpt såle e.l. forankring
- Høyde over 2,5 m

Endringer/ oppsetting som godkjennes, pergola (ikke søknadspliktig):

- «Teltvariant» uten fast forankring

Endringer/ oppsett som ikke godkjennes, pergola:

- Tre- eller plastkonstruksjoner e.l.
- Med grunnmur, støpt såle e.l. forankring

**Gjerder**

Mange boliger har gjennom årenes løp satt opp gjerder av forskjellig art. Borettslaget har derfor innført en byggeskikk også for gjerder. Nye gjerder som settes opp/byttes ut skal være hvite, stående stakittgjerder.

Det bør etterstrebes et helhetlig uttrykk langs rekka. Normal standard er:

- Høyde 80 cm, fortrinnsvis m. buet topp
- Bredde 10 cm
- ~~Det har tidligere vært praktisert at gjerder har vært malt i husets farge, men dette har vist seg være svært upraktisk når det byttes husfarger.~~ Merk at gjerder som settes opp skal stå ca 30 cm innenfor gangveiene – ikke helt ut til kanten av hagen. Dette pga. framkommelighet ved snøbrøyting og større utrykningskjøretøyer. ~~Ved oppsett av nytt gjerde eller utbytte av gammel, oppfordrer vi beboere om å søke/opplyse styret om dette. Det kan være at gammel står feil plassert og må korrigeres når nytt settes opp.~~

**Rekkverk på altaner**

Opp på altaner skal rekkverket alltid være liggende planker, samme type som brukt på levegger. Plankene skal ikke legges tett slik at rekkverket blir en vegg. Det skal være åpning mellom annenhver planke i rekkverket. Rekkverket på altaner skal males i huset farger.

### Rekkverk på plattinger

Det er enheter som velger å lage rekkverk på plattingen foran eller bak huset. Rekkverk knyttet til plattinger skal alltid være stående, slik som gjerdene skal være. Det er altså forskjell på om rekkverket er til altan eller til platting. Det stående rekkverket skal være utført med breie planker og ikke av typen med tynne spiler. **Rekkverket males hvitt eller i husets farger**

### Inngangsdører

Fargen på ytterdørene i borettslaget skal være hvite.

### Fargekoder

Fargen på ytterdører skal være hvite. Fargen på boden skal ha samme farge som huset. Levegger og gjerde på altan skal ha samme farge som huset. Gjerde foran eller bak huset skal være hvitt. Gjerde knyttet til platting foran eller bak huset kan ha samme farge som husfargen. Karmer og lister rundt vinduer og dører skal være hvite. Se eget meny punkt om gjeldene fargekoder for borettslaget.

### Hekker og busker

Mange har hekker og busker i sine inngangspartier. Det er da viktig å holde høyden på disse nede, slik at lyset fra utelampen på boden ikke blir hindret til å lyse ut på gangveien. Dette er i mange tilfeller den eneste lyskilden vi har til belysning av gangveiene. Høyden på hekker og busker bør derfor ikke overstige 160-170 cm.

**I tillegg må hekker og busker vedlikeholdes slik at de ikke blir til hinder for snøbrøyting og passasje av kjøretøy.**

Styret sjekker årlig høyden på **og omfang av hekker og busker** og pålegger beskjæring der man ser at det er et problem.

### Utebelysning

Hver bolig har ansvar for at det er montert en utelampe som virker og lyser ut på gangveien utenfor boden. Plassering og type lampe er derfor viktig å tenke på om man bytter ut den opprinnelige lampen som sitter på boden. Lamper som lyser bare opp/ned er ikke hensiktsmessig med tanke på belysning av gangveiene. Vi oppfordrer derfor beboere om å velge lamper som også sprer lys utover når man bytter utebelysning.

## SAK 4 E) Forslag fra styret om endring i leie for tilbygg

---

### Forslag til endring av leie for tilbygg

#### Styrets forslag:

Leie per m<sup>2</sup> tilleggsareal (tilbygg/ påbygg), settes til 40 % av leiekost per m<sup>2</sup> for opprinnelig leilighet.

#### Begrunnelse:

Husleien består av to deler – én del som er arealavhengig og én del som går til å dekke utgifter som ikke er avhengig av størrelsen på boligen.

Arealavhengige utgifter er forsikringspremie, vann- og avløp og enkelte vedlikeholdsutgifter.

Ikke arealavhengige utgifter er drift av fellesanlegg så som lekeplasser og uteområder, brøyting og renovasjon og til dels utvendig vedlikehold av boligene

Hittil har leietillegget blitt beregnet etter en sats på 25 %, dvs. at en fjerdedel av borettslagets utgifter sies å være avhengig av størrelsen på boligen. Normalt er satsen satt til 50 %, dvs. at arealavhengige og ikke arealavhengige utgifter beregnes å være like store.

Med de økningene som har vært de siste årene i forsikringspremier, og spesielt kostnadene ved vann og avløp, dekker dagens påslag ikke engang tilbyggenes andel av disse to utgiftspostene. I tillegg kommer økte vedlikeholdskostnader ved at borettslaget overtar fullt ut ansvaret for skader ved tilbygg. Styret mener derfor at satsen må økes, men velger å ikke gå fullt ut til den satsen som normalt brukes.

#### Eksempel:

Opprinnelig areal: 107 m<sup>2</sup>

Tilbygg: 20 m<sup>2</sup>

Leie oppr. areal: 3.894 kr

Leie tilbygg:  $(3.894 \text{ kr}/107 \text{ m}^2 \times 0,25) \times 20 \text{ m}^2 = 182 \text{ kr}$

Ny leie:  $(3.894 \text{ kr}/107 \text{ m}^2 \times 0,40) \times 20 \text{ m}^2 = 291 \text{ kr}$



**0484 Mellomenga Borettslag**  
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Leder ikke på valg:**

Navn: Cathrine Juul

Adresse: Finstadsletta 108

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: André Selliers

Adresse: Finstadsletta 23

Navn: Torstein Rønningen

Adresse: Finstadsletta 132

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Roger Bjørnstad

Adresse: Finstadsletta 29

Navn: Thomas Olaussen

Adresse: Finstadsletta 117

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Mai-Randi Havnø

Adresse: Finstadsletta 97

2. Navn: Øyvind Dahl

Adresse: Finstadsletta 110

3. Navn: Lise Budde

Adresse: Finstadsletta 95

4. Navn:.....

Adresse.....

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Cathrine Juul

Adresse: Finstadsletta 108

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: André Selliers

Adresse: Finstadsletta 23

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Roald Stene

Adresse: Finstadsletta 35

Navn: Martin Mellqvist

Adresse: Finstadsletta 49

Navn: Terje Maanum

Adresse: Finstadsletta 153

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Det er gjennomført 14 styremøter og behandlet 138 saker i 2021.

Saker styret har jobbet med i perioden er:

- Oppgradering av lekeplass tun 3.
- Beplantning og oppgradering av utearealene. Felling av trær og planting av nye.
- Nye benker/krakker på alle tunene.
- Nye avfallsløsninger.
- Maling av garasjeporter.
- Oppfølging av reklamasjon på malingsprosjektet.

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Borettslaget har parkerings/garasjeplasser, som fordeles etter lister. Ved ønske om parkerings/garasjeplass ta kontakt med styret. Se også [www.mellomenga.no](http://www.mellomenga.no)

Ved salg skal ikke garasjen følge leiligheten. Beboer må ta kontakt med styrets parkeringsansvarlig. Styret står for salg av garasjen.

### **Hjemmeside**

Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon: [www.mellomenga.no](http://www.mellomenga.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6620756. 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](mailto: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.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://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. Mellomenga 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2021 Oppgradering av uteområdene med beplantning.  
2021 Oppgradering av lekeplass tun 3.  
2021 Maling av garasjeporter.  
2020 Vedlikeholdsspyling alle enheter.  
2020 Spylt og tømt alle kummer.  
2020 Sjekk av taktekking, renner og beslag.  
Renset takrenner der det behøves. Det utarbeides rapport for de byggene som har avvik. Utfører: Drogseth AS.  
2019 Utebelysning.  
2019 Etablert ladestasjoner.  
2018 Overflatebehandling av husene samt utskifting av skadet panel.  
2017 Lagt fiberkabler.  
Asfaltering av gangveier, ny kantstein.  
Utbedring av kummer.  
2016 Etablert motorsykkelparkeringer.  
Asfaltert parkeringsplasser.  
2014 Oppgradering lekeplasser.  
Rehabilitering av garasjer yttervegger.  
2013 Eablering av felles postkassestativ.  
2012 Vindusutskifting.  
2011 Utvendig vedlikehold. Omfattende vedlikehold av uteområder herunder drenering og parkeringsanlegg.  
2010-2011 Rehabilitering fasader.  
2008 Eldre inngangsdører er blitt skiftet ut.  
2007 Garasje (motorvarmer, elektrisk anlegg).  
Oppgradering av det elektriske anlegg i garasjen og motorvarmerne.  
2006 Skiftet ut alle terrassedører.  
2005-2006 Etterisolering av gavlvegger/endevegger  
2002-2003 Etterisolering og utskifting av utvendig panel.  
1998 Piper.  
1995 Nye tak.



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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