



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 571 076  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### 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, 05.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 589 077	23 975 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 589 077</b>	<b>23 975 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 576 433	2 247 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		773 241	736 913
Annen driftskostnad		16 994 027	16 983 001
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 343 700</b>	<b>19 967 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 245 377</b>	<b>4 008 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 032	44 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 032</b>	<b>44 164</b>
Annen finanskostnad		1 310 352	1 740 343
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 310 352</b>	<b>1 740 343</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 300 320</b>	<b>-1 696 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 945 056	2 312 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 674 657	104 674 657
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 648 414	5 240 032
Sum varige driftsmidler		109 323 071	109 914 689
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		103 210	206 419
Sum finansielle anleggsmidler		103 210	206 419
Sum anleggsmidler		109 426 280	110 121 108
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		507 163	158 695
Sum fordringer		507 198	158 695
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 732 119	6 484 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 732 119	6 484 113
Sum omløpsmidler		6 239 317	6 642 807
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 665 598</b>	<b>116 763 916</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		51 700	51 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>51 700</b>	<b>51 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		26 655 021	23 709 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>26 655 021</b>	<b>23 709 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>26 706 721</b>	<b>23 761 665</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 151 358	88 279 218
Øvrig langsiktig gjeld		3 593 000	3 594 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 744 358</b>	<b>91 873 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 744 358</b>	<b>91 873 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		277 325	274 854
Leverandørgjeld		1 607 578	377 284
Skyldige offentlige avgifter		136 674	100 260
Annen kortsiktig gjeld		192 941	376 134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 214 518</b>	<b>1 128 532</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 958 876</b>	<b>93 002 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 665 598</b>	<b>116 763 916</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224478

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 571 076  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 954 571 076  
MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 589 077	23 975 971
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 589 077</b>	<b>23 975 971</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 576 433	2 247 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		773 241	736 913
Annen driftskostnad		16 994 027	16 983 001
<b>Sum kostnader</b>		<b>20 343 700</b>	<b>19 967 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 245 377</b>	<b>4 008 416</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 032	44 164
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 032</b>	<b>44 164</b>
Annen finanskostnad		1 310 352	1 740 343
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 310 352</b>	<b>1 740 343</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 300 320</b>	<b>-1 696 179</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 945 056	2 312 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>



Organisasjonsnr: 954 571 076  
MANGLERUDJORDET 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 104 674 657 104 674 657

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

4 648 414 5 240 032

Sum varige driftsmidler

109 323 071 109 914 689

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 103 210 206 419

Sum finansielle anleggsmidler 103 210 206 419

Sum anleggsmidler 109 426 280 110 121 108

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Kundefordringer 35

Andre fordringer 507 163 158 695

Sum fordringer 507 198 158 695

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 5 732 119 6 484 113

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 5 732 119 6 484 113

Sum omløpsmidler 6 239 317 6 642 807

**SUM EIENDELER 115 665 598 116 763 916**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	51 700	51 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>51 700</b>	<b>51 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	26 655 021	23 709 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>26 655 021</b>	<b>23 709 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>26 706 721</b>	<b>23 761 665</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	83 151 358	88 279 218
Øvrig langsiktig gjeld	3 593 000	3 594 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>86 744 358</b>	<b>91 873 718</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>86 744 358</b>	<b>91 873 718</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	277 325	274 854
Leverandørgjeld	1 607 578	377 284
Skyldige offentlige avgifter	136 674	100 260
Annen kortsiktig gjeld	192 941	376 134
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 214 518</b>	<b>1 128 532</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>88 958 876</b>	<b>93 002 250</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>115 665 598</b>	<b>116 763 916</b>



Organisasjonsnr: 954 571 076  
MANGLERUDJORDET 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

Manglerudjordet Borettslag

19. april 2022

Selskapsnummer: 138





## Velkommen til årsmøte i Manglerudjordet Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

19. april 2022 kl. 18:00, Manglerud skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Presisering av ordlyd/innhold i ordensreglene
7. Sykkelstativ
8. Uutnyttede arealer
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Manglerudjordet Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 562 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 562 000.

Sak 4

**Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr 4500.

**Forslag til vedtak**

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 4500.

Sak 5

**Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen 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).

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

**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 BBLs generalforsamling».



Sak 6

## Presisering av ordlyd/innhold i ordensreglene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å presisere ordlyden/innhold i ordensreglene, dette for å fjerne tvil rundt de gjeldende reglene.

Se vedlegg for presiseringer i rødt.

### Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen stemme for disse presiseringene

### Vedlegg

2. Vedlegg til sak 6.pdf

Sak 7

## Sykkelstativ

### Forslag fremmet av:

Gunvor Skiftun

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstilleren har bodd i borettslaget ca 3 måneder. Synes borettslaget er svært veldrevet med mange gode fasiliteter - så som bergvarme, parkeringsplasser for bilder, ladestasjoner for elbiler, elsykler kan leies mot betaling, leke - og grillplass, gratis vaskeri mm.

Men, det er *ett* stort savn her, nemlig *solide sykkelstativ*, som står festet i bakken, og hvor kun hjulet kan festes. Ikke noe problem for sykkeltuver å fjerne resten av sykkelen da. Jeg er sikker på at det er mange i borettslaget som ønsker å kunne sikre syklene sine på best mulig måte utendørs. Området med nærhet til Østmarka innbyr til mye sykling (i tillegg til spaserturer).

Personlig har jeg syklet hele året hvis været har tillatt det. De siste 5 årene med egen elsykkel. I vinter måtte jeg parkere sykkelen hos bekjente. Det er umulig å bære den tunge elsykkelen ned og opp trappa til kjelleren. Det er kun rekkverket opp til inngangsdøra og eventuelt tørkestativet som sykkelen kan låses trygt i. Ville sikkert ikke være særlig populært.



OBOS hadde høsten 2021 en kampanje på facebook hvor de reklamerte med tilskudd fra Oslo kommune til *sykkelstativ med overbygg* i borettslag og sameier. *Solide sykkelstativ* ved egnede steder, f.eks langs enden av Rugveien 36/Plogveien 49, ville også hjulpet godt på parkeringsbehovet.

På Bydel Østensjø's nettsider står at de ønsker å stimulere til at man (dvs; oss!) går og sykler mer, og markerte også et år den internasjonale vintersykkeldagen med testing av elsykler. Ansatte i bydelen er også oppfordret til å sykle mer.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til alternativ A.

Eksempelvis planlegger styret asfaltering av flere inngangspartier. I forbindelse med dette vurderes løsninger for sykkelstativer som er solide og egnet også for el-sykler.

Styret støtter forslag A og ber om at dette godkjennes av generalforsamlingen.

Styret stiller seg negativ til forslag B.

Dette er lite egnet for flertallet av beboerne. Alternativ A løser utfordringene med sykkelparkering på en bedre og rimeligere måte.

Styret støtter ikke forslag B og ber om at dette ikke godkjennes av generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak 1**

A) I første omgang kjøpes/settes opp solide sykkelstativ på egnede steder i borettslaget, f.eks lang enden av Rugveien 36/Plogveien 49. Eksempler på stativ: <https://kobeutemiljo.no/produkter/kraft-sykkelstativ> og <https://suveren.no/sykkelstativ>

### **Forslag til vedtak 2**

B) Styret utarbeider forslag til sykkelstativ med overbygg som kan settes opp på området. Mulighetene for kommunal støtte undersøkes/søkes: <http://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

Sak 8

## **Uutnyttede arealer**

### **Forslag fremmet av:**

Bente Voldset

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)



1. På enden av blokka som ligger i Rugveien 34+36 er det en åpen plass mellom blokka og parkeringsplassen.

Forslag: Sette opp bord/benker på denne plassen, med en vegg eller beplantning som skjermer mot søppelstasjonen. Gjerne også en grind i delen av rekkverket som vender mot plenen, slik at særlig barn kan gå inn/ut denne fremfor å gå gjennom parkeringsplassen.

2. I kjelleren i Ruveien 34 er det et tilfluktsrom som beboere i blokke ikke har tilgang til. Der er det blant annet gamle utstillinger av baderomsløsninger.

Forslag: Fjerne de gamle baderomsutstillingene og gjøre lokalet tilgjengelig.

### **Styrets innstilling**

Forslag 1: Styret har tidligere vurdert å bruke dette området til sitte/uteplass, men funnet dette veldig lite egnet pga. avfallsstasjonen og nærheten til parkeringsplassen.

Med bakgrunn i parkeringssituasjonen i borettslaget ønsker styret å lede moped og MC til tilviste plasser.

Dette for å unngå parkering av mopeder og MC utenfor inngangspartiene, stikkveier og gate.

Styret har avsatt dette området til parkering for sykkel, moped og MC. Med bakgrunn i generalforsamlingsvedtak fra 26.4.2017, forslag 4 c.

Styret planlegger å opprette sittegruppe i den gamle tørkebåsen, mellom Plogveien 49 og Rugveien 36.

Samme som er opprettet på motsatt side av plenen, mellom Vårønneveien 15 og Plogveien 39.

Styret støtter ikke forslaget, og ber om at dette ikke godkjennes.

Forslag 2: Når det gjelder tilfluktsrom i Rugveien 34 ble baderomsutstillingen revet da baderomsrehabiliteringen sto ferdig i 2010 og arealet omgjort til utleierom.

Til informasjon så har Sivilforsvaret frigitt alle tilfluktsrom i borettslaget.

Styret støtter ikke forslaget og ber om at dette blir nedstemt.



## **Forslag til vedtak 1**

Sette opp bord/benker på denne plassen, med en vegg eller beplantning som skjermer mot søppelstasjonen. Gjerne også en grind i delen av rekkverket som vender mot plenen, slik at særlig barn kan gå inn/ut denne fremfor å gå gjennom parkeringsplassen. Forslaget krever alminnelig flertall (50%).

## **Forslag til vedtak 2**

Fjerne de gamle baderomsutstillingene og gjøre lokalet tilgjengelig. Forslaget krever to tredjedels flertall (67 %).

Sak 9

## **Valg av styre**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år samt 5 varamedlemmer for 1 år.

Varamedlemmer velges inn i prioritert rekkefølge, se valgkomitéens innstilling for nummerering.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Sørli
- Jan Erik Johansen

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Agneta Johnsen  
Innstilles som 5.vara
- Anders Lauvland  
Innstilles som 2. vara
- Camilla Andersen Rødsrud  
Innstilles som 4. vara
- Inger Jensen  
Innstilles som 1. vara
- Jon Ivar Myrlid  
Innstilles som 3. vara

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Det skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Sørli
- Knut Morten Andresen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarte Myklebust
- Jan Erik Johansen

Sak 11

## Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Else Karin Skjønhaug
- Jan Terje Haugsmoen
- Rune Gulliksen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem	Rolf Alexander Hansen	Våronnveien 1
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem	Inger Jensen	Rugveien 13
Varamedlem	Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem	Jon Ivar Myrli	Rugveien 8
Varamedlem	Camilla Andersen Rødsrud	Våronnveien 13

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37

#### Varadelegert

Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

### Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Manglerudjordet Borettslag

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Plogveien 33-49  
Rugveien 5-51 6-36  
Våronnveien 1-15 2-14

Gårds- og bruksnummer:

148      244

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 966 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.

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2021. Arbeidsmiljøet anses som svært godt.

### **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 24 589 077.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 343 701.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte strøm og fyringskostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 945 056 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 4 024 799 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.

### 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. For 2022 er det budsjettert med kr 3 000 000 i energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å bli på ca. kr 790 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudjordet Borettslag.

### Lån

Manglerudjordet Borettslag har tre lån i Handelsbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 1,85 % (pr. februar 2022).

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med kr 9625.

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 5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Manglerudjordet 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemius 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

Årsrapport.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 10. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

### 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>5 514 275</b>	<b>10 730 297</b>	<b>5 514 275</b>	<b>4 024 799</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 945 056	2 312 237	5 295 400	5 382 900
Tilbakeføring av avskrivning	15 773 241	736 913	720 000	710 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -181 623	-3 481 496	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -5 127 860	-4 884 136	-5 069 000	-5 164 000
Red. annen langs. gjeld	-1 500	-2 750	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	103 210	103 210	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-1 489 476</b>	<b>-5 216 022</b>	<b>946 400</b>	<b>928 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 024 799</b>	<b>5 514 275</b>	<b>6 460 675</b>	<b>4 953 699</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 239 317	6 642 807		
Kortsiktig gjeld	-2 214 518	-1 128 532		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 024 799</b>	<b>5 514 275</b>		



## MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 337 769	23 785 990	24 437 000	25 359 000
Andre inntekter	3	251 308	189 981	190 000	190 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>24 589 077</b>	<b>23 975 971</b>	<b>24 627 000</b>	<b>25 549 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 030 433	-1 717 641	-1 900 000	-2 000 000
Styrehonorar	5	-546 000	-530 000	-546 000	-562 000
Avskrivninger	15	-773 241	-736 913	-720 000	-710 000
Revisjonshonorar	6	-18 420	-19 470	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-385 075	-379 385	-385 000	-395 000
Konsulenthonorar	7	-74 861	-133 687	-100 000	-100 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-3 502 615	-6 437 417	-3 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-677 114	-669 298	-693 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-3 628 110	-3 499 029	-3 529 700	-3 723 200
Energi/fyring	10	-4 627 754	-1 755 578	-2 500 000	-3 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 500 883	-2 428 348	-2 522 000	-2 680 000
Andre driftskostnader	11	-1 471 295	-1 552 889	-2 000 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 343 701</b>	<b>-19 967 555</b>	<b>-18 020 600</b>	<b>-19 018 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 245 377</b>	<b>4 008 416</b>	<b>6 606 400</b>	<b>6 530 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	10 032	44 164	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 310 352	-1 740 343	-1 331 000	-1 168 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 300 320</b>	<b>-1 696 179</b>	<b>-1 311 000</b>	<b>-1 148 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 945 056</b>	<b>2 312 237</b>	<b>5 295 400</b>	<b>5 382 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 945 056	2 312 237		



## MANGLERUDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	4 648 414	5 240 032
Langsiktige fordringer	16	103 210	206 419
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>109 426 280</b>	<b>110 121 109</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		462 257	128 860
Andre kortsiktige fordringer	17	44 907	29 835
Driftskonto OBOS-banken		1 211 980	856 044
Driftskonto OBOS-banken II		289	22 928
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69 746	47 431
Sparekonto OBOS-banken		4 450 104	5 557 710
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 239 317</b>	<b>6 642 807</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 665 598</b>	<b>116 763 916</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 516 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		26 655 021	23 709 965
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>26 706 721</b>	<b>23 761 665</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	83 151 358	88 279 218
Borettsinnskudd	19	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	20	59 300	60 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>86 744 358</b>	<b>91 873 718</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		1 607 578	377 284
Skyldige offentlige avgifter	21	136 674	100 260
Påløpte renter		66 006	63 709
Påløpte avdrag		211 319	211 145
Annen kortsiktig gjeld	22	192 941	376 134
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 214 518</b>	<b>1 128 532</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 665 598</b>	<b>116 763 916</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelse	23	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2022

Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/

Rolf Alexander Hansen /s/

Jan Erik Johansen /s/

Bjarte Myklebust /s/

Hanne Sørli /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.

**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. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	18 650 892
Våtrom	5 159 280
Parkering	453 900
Leie	95 916
Forretningslokale	62 884
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 422 872</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-40 050
Felleskostnader	-30 312
Våtrom	-9 960
Forretningslokale	-4 781
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 337 769</b>

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

Telenor, leie av plass til basestasjon	33 033
Tilskudd, lønn	60 775
Tomteleie	157 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>251 308</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 269 379
Overtid	-189 481
Påløpte feriepenger	-192 941
Arbeidsgiveravgift	-314 756
Pensjonskostnader innskudd	-23 546
AFP-pensjon	-27 388
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 215
Refusjon sykepenger	25 968
Gaver til ansatte	-5 066
Kantinekostnader	-4 312
Bedriftshelsetjeneste	-3 829
Arbeidsklær	-15 862
Andre personalkostnader	-8 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 030 433</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 546 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 413, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

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

OBOS Prosjekt AS	-18 858
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 064
Andre konsulenthonorarer	-47 939
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-74 861</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-592 878
Drift/vedlikehold VVS	-246 729
Drift/vedlikehold elektro	-379 786
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-982 960
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-185 049
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-937 165
Egenandel forsikring	-63 384
Kostnader dugnader	-4 629
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 502 615</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 075 045
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-1 552 851
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 628 110</b>

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

Elektrisk energi	-2 514 110
Strøm oljefyr el.bereder	-2 113 644
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 627 754</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-118 468
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 336
Diverse leiekostnader/leasing	-291 824
Verktøy og redskaper	-5 141
Driftsmateriell	-62 544
Lyspærer og sikringer	-3 369
Renhold ved firmaer	-707 472
Andre fremmede tjenester	-19 327
Kontor- og datarekvisita	-3 488
Trykksaker	-31 801
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 413
Andre kontorkostnader	-24 828
Telefon, annet	-53 414
Porto	-8 024
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 659
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-67 772
Bank- og kortgebyr	-3 036
Velferdskostnader	-31 130
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 471 295</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 032
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 032</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-889 448
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-74 448
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-346 413
Renter på leverandørgjeld	-43
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 310 352</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000
Tilgang 1987	10 450 000
Tilgang 1997	67 075 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>101 927 700</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 148/bnr. 244. Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet nr. 1079. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

## El-sykler

Tilgang 2018	400 000	
Avskrevet tidligere	-168 333	
Avskrevet i år	-80 000	
		151 667

## Feiemaskin

Kostpris	17 600	
Avskrevet tidligere	-17 599	
		1

## Henger

Tilgang 2021	41 533	
Avskrevet tidligere	-8 307	
Avskrevet i år	-8 307	
		24 919

## Sandstrøer

Tilgang 2016	56 250	
Avskrevet tidligere	-38 170	
Avskrevet i år	-8 036	
		10 044

## Snøfreser

Tilgang 2021	45 990	
Avskrevet tidligere	-9 198	
Avskrevet i år	-9 198	
		27 594

## Traktor nr. 3

Tilgang 2005	826 376	
Tilgang 2018	1	
Avskrevet tidligere	-826 376	
		1

## Tørketrommel

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-33 661	
Avskrevet i år	-6 120	
		3 061

## Tørketrommel 2

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-33 661	
Avskrevet i år	-6 120	
		3 061

## Tørketrommel 3

Tilgang 2015	42 842	
Avskrevet tidligere	-33 661	
Avskrevet i år	-6 120	
		3 061



15

Manglerudjordet Borettslag

Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-36 208	
Avskrevet i år	-6 485	
		2 701
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-36 208	
Avskrevet i år	-6 485	
		2 701
Tørkeskap		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-36 208	
Avskrevet i år	-6 485	
		2 701
Tørkeskap		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-36 753	
Avskrevet i år	-6 583	
		2 742
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-36 753	
Avskrevet i år	-6 583	
		2 742
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-36 753	
Avskrevet i år	-6 583	
		2 742
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 628	
Avskrevet i år	-1	
		1



16

Manglerudjordet Borettslag

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-32 610	
Avskrevet i år	-6 312	
		5 259
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	
Avskrevet tidligere	-44 416	
Avskrevet i år	-9 351	
		11 688
Utebenk		
Tilgang 2021	181 623	
Avskrevet i år	-36 325	
		145 298
Søppelhåndteringsanlegg		
Tilgang 2021	5 581 473	
Avskrevet tidligere	-776 897	
Avskrevet i år	-558 147	
		4 246 429
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4 648 414</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-773 241**

---

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

10-års brannsikringspakke som blir avskrevet over levetiden

Anskaffelseskost i 2013	1 032 097	
Avskrevet tidligere	- 825 678	
Avskrevet i år	- 103 210	
		103 210

---

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** **103 210**

---

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	39 967	
Sykepenger	4 940	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>44 907</b>	

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-80 000 000
Nedbetalt tidligere	20 423 041
Nedbetalt i år	2 665 382
	-56 911 577

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-17 335 000
Nedbetalt tidligere	11 881 140
Nedbetalt i år	1 290 507
	-4 163 353

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000
Nedbetalt tidligere	2 751 601
Nedbetalt i år	1 171 971
	-22 076 428

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-83 151 358****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-6 900
Opprinnelig 1958	-3 526 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 533 700</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 000
Depositum lokaler	-26 500
Depositum leiligheter	-24 800
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-59 300</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-69 746
Skyldig arbeidsgiveravgift	-66 928
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-136 674</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-192 941
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-192 941</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	83 151 358
Påløpte avdrag	211 319
<b>TOTALT</b>	<b>86 896 377</b>

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

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
<b>TOTALT</b>	<b>104 674 657</b>



## Annent informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid i 2021

Styret har avholdt 13 styremøter, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 digital generalforsamling og 7 dialogmøter med andelseiere. Styret har også vært representert på OBOS generalforsamling.

Videre har styret gjennomført flere møter med leverandører og offentlige etater.

Styret har også hatt flere møter med OBOS Nye hjem vedrørende Vårnveien 17.

Styret har behandlet forskjellige henvendelser pr telefon og e-post. Styret har i 2021 hatt et godt samarbeid med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften.

Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag utenom skoleferiene. I perioder har vi ikke hatt fysisk styrevakt på styrekontoret, men hatt bemannet styretelefon innenfor den samme tiden. Styret har fulgt de regionale og lokale korona retningslinjene og kravene.

2021 vil stå sammen med 2020 som et annerledes år for oss alle, og effektene av pandemien påvirket oss i stor grad også i 2021 med Omikron-varianten.

Heldigvis tillot retningslinjene til myndighetene og kommunen at vi kunne gjennomføre Halloween-festen, dog med mange doser håndsprit og antallsbegrensninger. Likevel var oppmøte veldig bra og det virket som spesielt barn og ungdom virkelig satte pris på det. Det ble gjennomført Loft- og kjellerrydding i juni.

Andre arrangementer som for eksempel Juletreffesten måtte dessverre avlyses også i 2021.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2021:

- Utrulling av infrastruktur til lademuligheter til flere parkeringsplasser. Ca. 190 parkeringsplasser har nå mulighet til lading, av totalt 197.
- Byttet ut med oppgraderte avfuktere i tørkerommene i alle fellesvaskeri.
- Fortsatte rehabilitering av gjerder i borettslaget.
- Oppfølging av Vårnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Fortsatt utbygging etter behov av belysning i kjellerganger og oppganger, bytter til LED.
- Innregulering og oppfølging av varmeanlegget.
- Det har blitt gjennomført diverse oppgaver rundt støy i fyringsanlegget.
- Ferdigstilt nye bomber ved lekeplassen og avfallsstasjon i svingen Rugveien.
- I samarbeid med frivillige beboere og vaktmestere er det opparbeidet et flott blomsterbed ved svingen Rugveien.
- Innkjøp av nye utemøbler
- Innhentet tilbud på utvendig vask av balkonger

**HMS:**

Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom noe skulle skje.

Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.

Våre vaktmestre har utført vedlikeholdsarbeid, daglig oppfølging av flere prosjekter og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing, pynting til jul og feiing av inngangspartiene og fellesarealer.

I tillegg har de ansvaret for adgangsbrikker til ytterdører, kjeller og loft samt vaskeritilgang, produsere postkasseskilt og navn på ringetablå.

Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2022 med:

- Asfaltering av flere stikkveier til oppganger hvor behovet er synlig (søkt og fått tilsagn om støtte fra OBOS)
- Vurderer også fortløpende å bedre muligheter for sikring av sykler i forbindelse med asfaltering av stikkveier.
- Planlegger utskifting av lys i oppganger med en automatisert løsning som gir mulighet for å begrense strømforbruk når det ikke er bevegelse i oppgangen, samtidig som det blir opplyst automatisk når behovet er der. Dette vil i beste fall gi noe kostnadsbesparelse, men i sannsynlig scenario vil investeringen i nye lamper betale seg tilbake i redusert strømforbruk.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien).
- Vurderer å bytte hjemmesideløsning for borettslaget (ny løsning vil bli vibbo.no)
- Forhandle med Otto (Bertel O. Steen) om å bytte ut leiebilene til el-bil.

**Styret**

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Styrevernet har telefon 46 91 47 22, og e-post [styret@manglerudjordet.no](mailto:styret@manglerudjordet.no). Se borettslagets hjemmeside på [www.manglerudjordet.no](http://www.manglerudjordet.no) for ytterligere informasjon.

**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

**Vaktmester**

Vaktmester Geir Eriksen og Rune Gulliksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse mellom



Rugveien 13 og 15. Vaktmester Geir Eriksen kan også kontaktes på telefon 920 23 145, og vaktmester Rune Gulliksen på telefon 920 23 144, eller e-post [vaktmester@manglerudjordet.no](mailto:vaktmester@manglerudjordet.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

## **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker p-plass, kan ta kontakt med styret. Borettslaget har avtale med Elaway AS som leverer lademulighet for el-biler. De som har p-plass og som ønsker lademulighet/motorvarmer må bestille dette via [elaway.no](http://elaway.no).

## **Elektroniske adgangsbrikker/skilt/ringetablå/postkasse**

Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester.  
Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos vaktmester.

## **Vaskeri**

Borettslaget har 9 fellesvaskerier og kan brukes i henhold til gjeldende regler. Nøkkelsystemet følger leilighetene og ekstra nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Ved feil på maskiner, kontakt vaktmester.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1169798. 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 slukkeutstyr 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.

## **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**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## **Bærekraft**

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Nye avfuktere i alle tørkerom tilknyttet fellesvaskeriene. Oppsetting av gjerder er fullført.
- 2020 Etablerte nedgravd avfallshåndteringsanlegg i borettslaget og stengt søppelsjaktene i oppgangene. Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene. Oppsetting av nye gjerder.
- 2019 Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 157 biler som har mulighet til ladning. Ferdigstilt våren 2021. Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Pågikk også i 2020/2021. El-sykel løsning ble åpnet for beboerne i 2019, samt utplassering av to Otto delingsbiler fra starten av 2020. Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Vårønnveien 17. Ny avfallshåndtering med nedgravde containere, finansiert av salg av tjenesteleilighet. Innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det ble satt opp avfallskasser for engangsgriller.
- 2018 Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget.
- 2017 Innkjøpt silo for strøsand. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget. Byttet bom ved politistasjonen.
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, nye maskiner i alle fellesvaskerier. Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av elektriske dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av parkeringsplasser ved politistasjonen samt gangvei.
- 2014 Bytte av porttelefoner (video), låssystem (elektronisk adgangssystem) og nye postkasser. Rehabilitering av lekeplassen.
- 2013 Nye trær har blitt plantet i Vårønnveien og Rugveien. Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.
- 2012 Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt.
- 2010 Maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.
- 2008-2010 Våtromsrehabilitering er fullført.



2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.

2006 Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger.

2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.

1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggisolering og teglfasader, nye større balkonger.

1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareal, nytt styrerom.

1989 Fornyelse av fasader.

1987 Utskifting av vinduer og balkongdører.

1986 Kjøp av tomt 75966 M2



## Vedlegg til sak 6 – Presisering av ordlyd/innhold i ordensreglene

I avsnittet **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**, ønsker vi å presisere følgende:

Lagring i ganger og trapperom er **ikke** tillatt. Lagring i ganger og trapperom og øvrige fellesarealer er ikke tillatt med unntak av gjeldende regler for felles kjellerrom.

Vern om plener og beplantninger, sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.

**Vi ønsker også å tilføye i samme avsnitt:**

Risting av tøy, tepper, ryer, mm. utenfor balkong og vinduer er ikke tillatt. Kattestige eller annen stige er ikke lov å ha fra balkong eller fra vindu.

I avsnittet **REGLER OM RO I LEILIGHETENE**, ønsker vi å presisere følgende:

For å få et godt naboskap, skal ikke banking, boring og annet støyende arbeid eller støyende aktivitet som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08:00 og etter kl. 20:00 på hverdager.

Lørdager 09:00 – 17:00.

Støyende arbeid eller støyende aktivitet er ikke tillatt på søndager og helligdager.

I avsnittet **VASKING AV TØY OG BRUK AV TØRKEPLASSER** ønsker vi å rette i overskriften:

### **VASKING AV TØY OG BRUK AV TØRKEPLASSER FELLES TØRKELOFT**

Samt forandre hele avsnittet:

~~Tørkeplasser skal bare brukes til tørk av vasketøy, lufting av sengetøy, banking av matter mm. Tørkeplassen skal ikke brukes søndager og helligdager samt på jul- og nyttårsaften, 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere.~~

Felles tørkeloftet er tilgjengelig til tørking av tøy for oppgangens beboere. Lagring av annet er ikke tillatt i felles tørkeloft.

I felles kjellerrom er det anledning til å sette fra seg barnevogner, sykler og annet sportsutstyr.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Hanne Sørli	Plogveien 37
Jan Erik Johansen	Våronnveien 6

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Rolf Alexander Hansen	Våronnveien 1

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Inger Jensen                      Rugveien 13
2. Anders Lauvland                Rugveien 20
3. Jon Ivar Myrliid                 Rugveien 8
4. Camilla Andersen Rødsrud    Våronnveien 13
5. Aneta Johnsen                    Plogveien 39

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

Knut Morten Andersen  
Hanne Sørli

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

Jan Erik Johansen  
Bjarte Myklebust

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 19.04.22

**Selskapsnummer:** 138 **Selskapsnavn:** Manglerudjordet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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