



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 28.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		31 260 719	23 186 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 260 719</b>	<b>23 186 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 666	23 093
Annen driftskostnad		13 009 763	9 116 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 425 779</b>	<b>9 482 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 834 940</b>	<b>13 704 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 381	23 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 381</b>	<b>23 101</b>
Annen finanskostnad		9 782 372	8 315 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 782 372</b>	<b>8 315 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 742 991</b>	<b>-8 292 230</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 091 950	5 411 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 520	77 186
Sum varige driftsmidler		51 391 917	51 408 583
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		296 062	240 011
Sum finansielle anleggsmidler		296 062	240 011
Sum anleggsmidler		51 687 979	51 648 594
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		377 849	369 078
Sum fordringer		377 849	369 078
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		961 062	2 049 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 062	2 049 690
Sum omløpsmidler		1 338 911	2 418 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 026 890</b>	<b>54 067 362</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 400	22 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 400</b>	<b>22 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		125 107 069	133 199 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-125 107 069</b>	<b>-133 199 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-125 084 669</b>	<b>-133 176 619</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		176 350 655	184 440 334
Øvrig langsiktig gjeld		1 019 018	971 284
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>177 369 673</b>	<b>185 411 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>177 369 673</b>	<b>185 411 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		404 414	1 329 299
Leverandørgjeld		337 471	503 063
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>741 886</b>	<b>1 832 362</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>178 111 559</b>	<b>187 243 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 026 890</b>	<b>54 067 362</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431159

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 526 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		31 260 719	23 186 143
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 260 719</b>	<b>23 186 143</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 666	23 093
Annen driftskostnad		13 009 763	9 116 622
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 425 779</b>	<b>9 482 015</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 834 940</b>	<b>13 704 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 381	23 101
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 381</b>	<b>23 101</b>
Annen finanskostnad		9 782 372	8 315 331
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 782 372</b>	<b>8 315 331</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 742 991</b>	<b>-8 292 230</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 091 950	5 411 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 520	77 186
Sum varige driftsmidler		51 391 917	51 408 583
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		296 062	240 011
Sum finansielle anleggsmidler		296 062	240 011
Sum anleggsmidler		51 687 979	51 648 594
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		377 849	369 078
Sum fordringer		377 849	369 078
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		961 062	2 049 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		961 062	2 049 690
Sum omløpsmidler		1 338 911	2 418 768
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 026 890</b>	<b>54 067 362</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 400	22 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>22 400</b>	<b>22 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	125 107 069	133 199 019
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-125 107 069</b>	<b>-133 199 019</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-125 084 669</b>	<b>-133 176 619</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	176 350 655	184 440 334
Øvrig langsiktig gjeld	1 019 018	971 284
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>177 369 673</b>	<b>185 411 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>177 369 673</b>	<b>185 411 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	404 414	1 329 299
Leverandørgjeld	337 471	503 063
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>741 886</b>	<b>1 832 362</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>178 111 559</b>	<b>187 243 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 026 890</b>	<b>54 067 362</b>



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 104  
MANGLERUD BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i MANGLERUD 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/104>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152.

Det vil bli avholdt beboermøte mandag 5.mai- kl 18.00-19.30 i Ryenberget Kirke, Enebakkveien 152. Har du spørsmål til det som skal tas opp i den digitale GF, ønsker å levere manuell stemmeseddel, eller har andre spørsmål til styret, møt opp []

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Sportsboden
6. Etablering av parsellhage
7. Parkering
8. Egenberedskap og tilfluktsrom
9. Priser på leie av garasje i borettslaget
10. Ny husordensregel 5A



11. Stryke avsnitt 13C i husordensreglene
12. Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025
13. Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i MANGLERUD BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Morten Hermansen er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Hermansen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## 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. styrets arbeid 2024-2025 .pdf
2. MANDLERUD BORETTSLAG regnskap 2024.pdf
3. 0104 Manglerud Borettslag.pdf

Sak 5

## Sportsboden

Forslag fremmet av:  
Jeanette Eidaker

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Endre hva som kan oppbevares i sportsbod: Vi opplever at listen over hva som kan oppbevares i sportsboden rommer litt lite. Vi ønsker å utvide denne til å gjelde mer sportsutstyr, samt flere uteleker. Vi ønsker å legge til skøyter, skistøvler, samt typiske uteleker/spill (som f.eks kritt, baller, bøtter, spader, boccia, cricket o.l.)

### Styrets innstilling

For sakens sin opplysning vil styret opplyse om at det er ulike antall sportsboder og størrelsene på disse pr blokk. Noen oppganger har heller ikke sportsbod. Pr i dag er det noen blokker hvor sportsboden i dag er 100% fulle. Med å tillate at man kan oppbevare mer enn det som er pr i dag, vil det bety at for noen blokker er ikke dette mulig. Det er vanskelig å lage ulike regler pr blokk. Styret vil oppfordre alle til å gå ned i sine sportsboder for å se hvor mye plass det er, og om det er mulig å oppbevare mer slik forslagstiller nevner.

### Forslag til vedtak

Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden



Sak 6

## Etablering av parsellhage

Forslag fremmet av:

Vilde Moltu Haaby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt har et flott og romslig uteareal med potensial for økt trivsel og fellesskap. Jeg foreslår at vi tilrettelegger for en parsellhage hvor beboerne kan dyrke egne urter, grønnsaker og blomster i pallekarmer eller dyrkingskasser. Dette vil skape et grønnere og mer levende uteområde, samtidig som det skaper en sosial møteplass og gir mulighet for kortreist matproduksjon.

Tiltaket kan gjennomføres på en enkel og fleksibel måte, og det finnes flere mulige løsninger. Mange borettslag organiserer dette ved at styret eller et utvalg har driftsansvaret og tildeler plasser basert på søknader. En årlig avgift kan innføres for å dekke de faktiske kostnadene knyttet til etablering og vedlikehold.

Jeg håper årsmøtet vil støtte dette forslaget og bidra til å gjøre borettslaget vårt enda mer inkluderende og grønt!

### Styrets innstilling

I forbindelse med oppgraderingen av uteområde er det satt av et område ved barnehagen bak garasjene ned mot blokken Steinborgveien 38-40. Her er det og uttak for vann.

Forslaget er tatt opp tidligere. Styret er positiv til en slik ordning, men vi har ikke kapasitet til å følge opp dette i hverdagen.

Styret kan lage noen retningslinjer for en slik ordning.

Styret foreslår at hvis forslaget blir vedtatt at den enkelte som får tildelt et område, må selv stå for kostanden og innkjøp av pallekasser/jord etc.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.

Sak 7

## Parkering

Forslag fremmet av:

Lisa Mari Ragnarsson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønske om å gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.



## Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.

Når vi hadde P-kort, medførte det merarbeid for styret. Vi måtte ta inn P-kort, dele de ut til nye leietakere.

Leietakere opplevde at kort ble borte, lagt igjen i ulike biler etc slik at kontrollavgift ble ilagt ved kontroll, da man ikke hadde disse synlig i front vindu. Styret mottok som en følge av dette klager da man mente at det var ilagt feilaktig kontrollavgift.

Styret mener at dagens løsning er bedre for borettslaget og den enkelte leietaker. For de som behøver å bytte bil eks hvis egen bil er på service, får man som oftest svar i løpet av kort tid at reg nr er byttet. (ikke etter kl 16:00 på fredager til kl 08:00 mandag). For saken sin opplysning, kan styreleder opplyse om at det er 5 leietakere som har byttet reg nr. i løpet av det siste året. Av disse 5 er det 2 som har hatt et ønske om på bytte reg nr på sin bil 2-3 ganger i løpet av en 1 mnd.

Kostnader for å lage kort, samt fordeling, utdeling av nye kort hvis man har mistet sitt kort, vil bli belastet leietakere hvis forslaget blir godkjent.

Styret mener at det å gå tilbake til kort, er å gå tilbake et mer tungrodd system.

## Forslag til vedtak

Gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

## Sak 8

### Egenberedskap og tilfluktsrom

#### Forslag fremmet av:

Hege Skorpen Olsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et større fokus på egenberedskap. Derfor lurer jeg på følgende:

1. Tilfluktsrom: Det er tre tilfluktsrom i borettslaget. I hvilke blokk, hva er standard og hvor mange kan oppholde seg der, samt informasjon om dyr - ikke dyr kan oppholde seg der er fin informasjon for beboere om behovet skulle melde seg.

2. Lagring av vann:

Hver person bør ha 20 l vann i beredskap. Er det mulighet for en felles lagringsplass?

## Styrets innstilling

Styret ser behov for tilfluktsrom slik forslagstiller nevner.

Det er tilfluktsrom i blokk Manglerudveien 1, blokk Svardalsveien 50-54, og blokk Steinborgveien 42-44.



Om disse rommene tilfredsstiller de krav som er stilt til tilfluktsrom, vet vi ikke. Det er stor sansylighet for at vi her må foreta en oppgradering.

Når det gjelder punkt 2 i forslaget, kan vi få det til under den forutsetningen at vi tar tilbake boder som er utleid til beboere. Hvis forsalget går igjennom, bør disse få 6 mnd på seg for å tømme bodene.

#### Forslag til vedtak

##### 1. Tilfluktsrom:

Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.

##### 2. Vannlagring:

Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vanndunker.

#### Sak 9

### Priser på leie av garasje i borettslaget

#### Forslag fremmet av:

Jorunn Norli

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### GARASJER i borettslaget vårt

Tidligere måtte alle betale 50 000 kroner i innskudd for å leie garasjer.

Utover det var det to-prissystem. De som har elbil som lades i garasjen, betaler noen hundrelapper mer i månedsleie, enn de som har biler som bruker bensin og diesel. Strøm koster jo borettslaget mange kroner i året. Strømprisene har skutt i været de siste årene.

Plutselig ble det forandringer i dette opplegget. Jeg kan ikke huske at dette har vært oppe for avstemning på GF. Jeg kan skjønne at ikke alle har 50 000 kroner til innskudd og at alternativet er at de heller betaler mer i leie av garasje. Men det som er veldig merkelig, er at denne månedsleien er det samme både for de med elbil og de som har biler som ikke lades i garasjen.

Dette betyr at elbileiere sponses av de som fyller drivstoff andre steder.

Her bør det være ulik månedsleie for de som lader elbil i garasje og de som ikke lader i garasje.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler at man stemmer nei til dette forslaget.

Forslagstiller spørsmål om dette har vært oppe på GF tidligere. Dette ble tatt opp og stemt over på GF 2023. Et stort flertall stemte da for at vi gikk bort fra innskudd for nye leietakere, og ny flat leie kostnad på kr 900.- pr mnd uavhengig om man lader eller ikke.



Når vi hadde en slik løsning for forslagstiller foreslår, var det en tungvint, manuell og fordyrende løsning. Leietaker måtte huske å gi melding om man byttet til El bil og tilbake. Styret måtte gi beskjed til OBOS om å legge på en strømkostnad /ta den bort. For denne jobben ble borettslaget fakturert av OBOS.

Det kan innføres ulike løsninger for automatisk avlesning av strømmen for de som lader i garasjer og på p-plasser med ladning. Dette er løsninger som koster penger. Videre må styret sende en oversikt til OBOS som igjen utsteder faktura til den enkelte. Kostander med nytt system, sende ut fakturaer er kostander som da vil bli lagt oppå dagens leie for både garasjer og P-plasser med ladning.

Når det gjelder forslagstiller sitt spørsmål rundt strømkostnaden, kan det opplyses at leieinntektene dekker inn strømkostnadene for garasjene.

Dagens løsning mener styret er den beste for beboere og den mest kostnadseffektive for borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Ulik pris på leie av garasje til de som lader elbil og de som ikke lader bil i garasje

Sak 10

### Ny husordensregel 5A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I kjellere, sykkelboder eller på loft, er det ikke lov under noen omstendigheter å lade EL-sykel eller -sparkesykkel. Dette begrunnes i stor brannfare. Slik ladning må foregå inne i den enkeltes leilighet.

EL-sykler eller -sparkesykler som lades ulovlig på fellesområdene, vil bli fjernet på eiers bekostning.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A

Sak 11

### Stryke avsnitt 13C i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene punkt 13c omhandler frie parkeringsplasser. Disse frie P-plassene har vi ikke lenger, ei heller P-kort som nevnes i dette punktet. Da hele 13C er feil, bør punktet fjernes.

#### Styrets innstilling

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

#### Forslag til vedtak

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.



Sak 12

## Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sist sesong ble snømåking utført av Morten Hermansen. Styret ved Liv Marit, Mette Valø og Marie Strandman spurte om Morten og kunne måke sesong 2024/2025. De baserte sitt spørsmål med hvordan jobbe ble utført, samt positive tilbakemeldinger fra andelseiere.

Det ble avtalt et fast honorar som er skattepliktig på kr 50 000.- for utført arbeid. I jobben inngår måking, strøing og feiing om våren.

### Forslag til vedtak

Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.

Sak 13

## Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant. Styrehonorar for perioden 2023- 2024 var på kr 300 000.- Styret foreslår at styrehonoraret for 2024-2025 holdes på kr 300 000.-. Til informasjon er ikke beløpet blitt justert opp siden 2021. Beløpet er skattepliktig.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hermansen

Morten har bodd lenge i borettslaget. Han har god kontroll på hva som er gjort med borettslaget (oppgradering av blokker og uteområdene) og god oversikt over vedlikehold, samt hva som skal gjøres i fremtiden. Har en



god oversikt og kontroll på økonomien i borettslaget sammen med styret og OBOS. Jobber for at alle beboere skal ha et godt sted å bo. Lytter til alle som tar kontakt, og prøver å bistå mest mulig måte.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Christian Alexander Østlund Blikeng**

1. Engasjement og tilgjengelighet: "Som en som har bodd her i flere år, er jeg svært engasjert i miljøet og trivselen i borettslaget vårt. Jeg ønsker å være en tilgjengelig og lyttende representant for alle beboere, og sikre at alles stemmer blir hørt i styrets arbeid."

2. Løsningsorientert og samarbeidende: "Jeg er vant til å jobbe i team og løse utfordringer på en konstruktiv måte. Jeg vil bidra til å skape et positivt samarbeid mellom styret og beboerne, og arbeide for løsninger som gagnar fellesskapet."

3. Fokus på langsiktig utvikling: "Jeg har et sterkt ønske om å bidra til borettslagets videre utvikling og trivsel. Jeg vil fokusere på bærekraftige tiltak, vedlikehold ect for å sikre et trygt og godt bomiljø for fremtiden."

4. Praktisk tilnærming: "Jeg er opptatt av å gjøre styrets arbeid så effektivt og oversiktlig som mulig. Jeg ønsker å forbedre informasjonen til beboerne og sørge for at alle er oppdatert om viktige beslutninger og tiltak som påvirker oss."

5. Egen motivasjon: "Jeg ønsker å stille som tillitsvalgt fordi jeg brenner for fellesskapet vårt. Jeg tror på åpenhet, samarbeid og godt styrearbeid som grunnlaget for et borettslag hvor alle trives."

6. Jeg har en far som er styreleder i et av borettslagene i kværnerbyen, og har fått et godt innblikk i hva en slik rolle innebærer.

- **Marie Therese Strandmann**

Jeg ønsker å fortsette i styret. Jeg synes det er givende å kunne bidra for at Manglerud borettslag skal bli bedre.

- **Mette Annie Valø**

Ønsker å fortsette som styremedlem og gjøre det beste for å holde kostnadene nede.

- **Tore Lundell Olsen**

Har bodd i borettslaget i mange år og kjenner borettslaget godt. Føler jeg har god økonomisk innsikt, og har sittet i styret før.

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- **Morten Henry Hermansen**



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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liv Marit Henriksen



Styrets årsrapport



## Styrets arbeid - styreåret 2024-2025

### Styrets oppgaver og ansvar

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og boligselskapets vedtekter (spesielt relevant er Lov om borettslag). Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Styret skal bl.a. sette inn tiltak som skal forhindre at boligmassen forringes i verdi.

### Gjennomføring av Generalforsamling i 2024

Generalforsamlingen ble gjennomført digitalt. Det ble avholdt et beboermøte i perioden mens den digitale GF pågikk.

### Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2024.

Ingen av de innkomne forslagene til GF 2024 ble vedtatt.

### Styrets arbeid for perioden 2024/2025

I perioden 2024/2025 har styret fulgt opp reklamasjonsoppgaver som har hengt igjen etter oppussingen av borettslaget.

Styret bruker også mye tid på å følge opp de som utfører «daglige» oppgaver i vårt borettslag (Karlsen vaktmester, Hagespesialisten, Ren service (vask), rørlegger og andre vi har serviceavtale med).

Styret har hatt stort fokus på det arbeidet som ble gjort i forbindelse med rør-rehabiliteringen. Styret har jobbet med planer i forkant, oppfølging underveis og etterarbeid ettersom de ulike blokkene ble ferdige.

### Prosjekt rør-rehabilitering

Kloakkrørene som går fra blokkene og ut til det offentlige nettet, er fra den gang borettslaget var nytt. Det har vært foretatt mindre utbedringer gjennom årene når det er oppdaget feil.

Etter en vellykket oppgradering av hele borettslaget, var de gamle kloakkrørene det neste som burde rehabiliteres. Vi hadde et par lekkasjer som gjorde at Styret i 2022 vedtok rehabiliteringen burde gjennomføres så raskt som mulig. Styret valgte firmaet TT-teknikk som leverandør for å utføre dette arbeidet. Arbeidet gikk ut på å legge rør i rør, fra kjeller og videre utover til kommunens nett.

Arbeidet ble igangsatt våren 2024 og avsluttet høsten 2024. Ved hver blokk ble det satt opp en toalett-vogn. Det ble brukt ca 4 dager pr blokk. Arbeidet gikk som planlagt, ingen «overraskelser» dukket opp.

Til tross for de ulemper det medførte for beboerne å være uten vann i 4 dager, har styret fått positive tilbakemeldinger både på planleggingen, informasjon som ble sendt ut og oppfølgingen av arbeidet underveis.

Fra firmaet TT- teknikk har borettslaget fått positive tilbakemeldinger på hvordan alt var lagt til rette slik at de ikke fikk noen unødvendige stopp i arbeidsprosessen.

Styret vil inngå en vedlikeholdsavtale om spyling av rørene hvert 5.år.



## **Rens av takrenner**

Vi har ikke hatt noen inspeksjon/rensing av takrennene siden vi la nye takrenner for ca 5 år siden. Noen takrenner var tette og noen var i ferd med å bli tette. Det ble derfor leid inn et firma som inspiserte alle takrenner og rensset der det var nødvendig.

## **Husleieøkning 2025**

Etter mange år med husleieøkninger, var det tilfredsstillende å kunne holde husleia uforandret i hvert fall frem til juni 2025. Men Styret må ta en ny vurdering i juni 2025 for å sikre at inntekter står i forhold til utgifter.

## **Planlegging av økonomien for å kunne ta unna nødvendige vedlikeholdsoppgaver i årene framover**

Nå som vi er ferdig med de store vedlikeholdsoppgavene, er det viktig at man planlegger økonomien fremover. Det må bygges opp en buffer slik at vi slipper store husleieøkninger for å finansiere nødvendig vedlikehold. Slik det ser ut, vil borettslaget kunne gå med overskudd etter 2025.

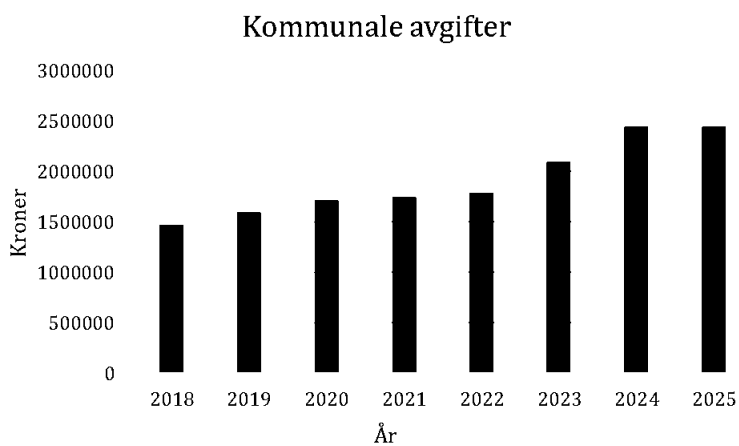
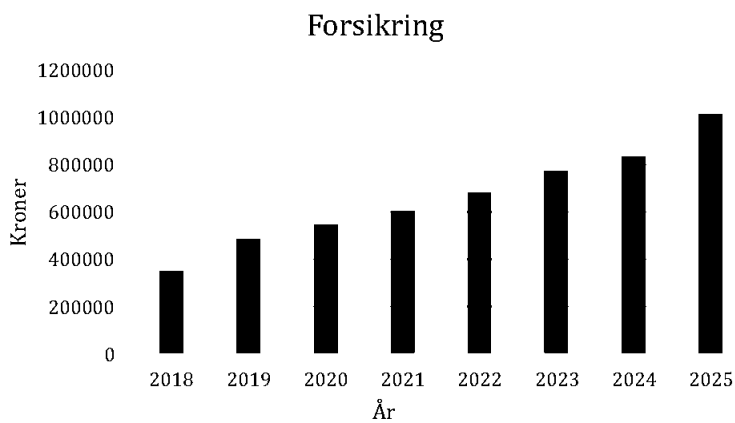
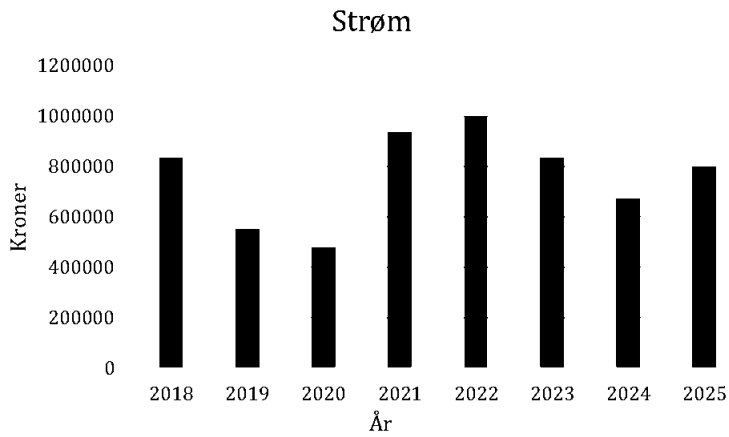
Styret foreslår at overskuddet disponeres på følgende måte:

- Vi må først bygge opp en generell buffer på ca 5 mill. Det er rimelig for et borettslag av vår størrelse. Vi må ha penger på bok for å ta unna uventede utgifter som kommer med (u)jevne mellomrom.
- Når bufferkonto er fylt opp, ser Styret to mulige alternativer:
  1. Ta noe av overskuddet og nedbetale på lånet vi har i OBOS banken. Vi vil da få lavere kostander pr måned og fellesgjelden pr leilighet vil synke. Lavere fellesgjeld vil slå positivt ut ved salg av leilighet.
  2. Ta noe av overskuddet og bygge opp en større bufferkonto for å slippe å ta opp nytt lån ved fremtidig vedlikehold.

## **Oversikt over de største faste kostnadene i et borettslag og hvordan de varierer i pris.**

Vi vil her vise 3 kostnader som varierer i pris, og prisen er det lite vi som styre får gjort noe med (tall fra budsjett for 2025)

- **Forsikring**- her øker premien i takt med antall varmekabler på bad som går i stykker.
  - Forsikring har fra 2018 til 2025 økt fra kr 352 000 til 1 016 000. En økning på 188 %. Forsikringen utgjør i snitt kr 378 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 131 pr andel.)
- **Strøm**- selve strømprisen går ned, men nettleien går opp. Vanskelig å treffe rett på budsjett når prisen for strøm svinger fra dag til dag. Har svingt fra kr 352 280 (2018) til 999 398 (2022). Budsjettet med kr 800 000 i 2025.
- **Kommunale avgifter**- det vi vet er at denne utgiften bare vil stige fremover.
  - Har økt fra kr 1 465 489 i 2018 til kr 2 742 000 i 2025. En økning på 87 %. Denne utgiften utgjør i snitt kr 1 020 pr andel i 2025. (I 2018 utgjorde denne utgiften i snitt kr 545 pr andel.)





## Fremtidige vedlikeholds-oppgaver

Styret har satt opp en vedlikeholdsplan for perioden 2025-2055 og estimert kostnader for dette. Dette for å ha et visst bilde av kostnader framover slik at vi har noe å planlegge ut fra. Styret har så langt estimert kostnader (2024 priser) på kr 33 800 000,- i perioden 2026-2055. Dette er kostnader for å holde bygningsmassen vedlike, samt nødvendige utskiftninger. I tabellen ser man det som er tenkt så langt.

NB dette er grove estimater, det reelle tallet vil avvike når tiltak skal gjennomføres. Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

Nye varmtvanns-beredere er det neste store prosjektet som står på planen. Dette er planlagt til 2030. Berederne har da nådd sin tekniske levealder. Mange klager over for lite varmt vann, så styret ser på det som et nødvendig grep. I årene fram til 2030 må det derfor settes av nok penger til dette prosjektet.

Kategori	Underkategori	Tittel	Dato	Bygning	Status	Budsjett
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vurdering om tak må gjøres noe med.	2055		Til vurdering	3 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	utskiftning av vinduer	2052		Til vurdering	12 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male utvendig blokker	2042		Til vurdering	4 200 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Vask av alle fasader	2037		Planlagt	2 000 000,00
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Overflatebehandling av fellesområder	2037		Planlagt	2 500 000,00
Bygning utvendig	Vinduer, dører og porter	male alle vinduer utvendig	2035		Til vurdering	3 000 000,00
Bygning utvendig	Vegger og fasader	Male garasjer	2030		Til vurdering	600 000,00
VVS	Varmtvannsberedere	Skifte ut VV beredere	2030		Til vurdering	6 000 000,00
Bygning innvendig	Overflater (vegger, himlinger og gulv)	Trappeneser	2026		Til vurdering	500 000,00
VVS		Rørformyng av kloakk ledninger	2024	Steinborgveien 30-32	Ferdigstillt	-
						<b>33 800 000,00</b>

## Energikartlegging

For å vurdere om borettslaget kunne spare kostnader rundt elektrisitet/oppvarming etc., ble det i 2024 foretatt en energikartlegging av borettslag via OBOS, med støtte fra ENOVA og Oslo kommune. Rapporten er delt på Vibbo den 11.02.2025.

Kort oppsummert sier denne rapporten at det er lite borettslaget kan gjøre – utover det vi allerede har gjort. Dette fordi vi i forbindelse med den store rehabiliteringen bl. a. etterisolert fasader, byttet vinduer og laget nye piper.

For å få ned energikostnadene for de som bor i toppleilighetene, kan man legge mer isolasjon på loft. Men dette tiltaket er ikke regningsvarende og er derfor ikke anbefalt.

De to tiltakene man har sett seg ut i rapporten er:

Legge solceller på tak på garasjene ved barnehagen. Kan være lønnsomt om 15-20 år.

1. Bytte ut dagen VV-beredere til nye med såkalt smart styring. Som nevnte over nærmer dagens VV-beredere seg sin tekniske levealder og styret har en plan om å bytte disse ut i 2030. Nye beredere vil ha smart styring og andre funksjoner som kan redusere energibehovet på varmtvanns-området.

## Dugnad

På høsten ble det via Vibbo sendt ut informasjon om dugnad. Her ba vi om at de som ville ta ansvar for sin oppgang/blokk, meldte seg. Det meldte seg svært få personer. Det ble gjennomført dugnad på 3 blokker. Det ble vasket vegger i oppgangene, ryddet på fellesområdene, kostet/vasket gulv i loft/kjeller etc.



## **Butikklokalet.**

Leiekontrakten butikken hadde for å leie lokale av borettslaget, går ut 31.04.2025. Butikken varslert i oktober 2024 at de ikke ønsket å forlenge kontrakten.

Styret er usikre på hva vi ønsker å gjøre med lokalet videre. Skal vi leie ut til en ny aktør eller bygge om lokalet til nye leiligheter? Det ble lagt ut en meningsmåling rundt dette på Vibbo for å høre hva beboerne mente.

Uavhengig av hva man ønsker å gjøre med lokalet, trenger lokalet en oppgradering. Skal vi leie ut, har vi følgende alternativer:

- Oppgradere lokalet og ta igjen kostanden ved høy leie.
- La leietager oppgradere og ta en lavere leie.

Bygge om til leiligheter hvis aktuelle krav oppfylles:

- Hva koster det å bygge om med alle kostander?
- Hva kan forventes i salgspris pr enhet?
- Hva skal husleien for disse leilighetene ligge på?

Når dette skrives, holder styret på med diverse undersøkelser og har derfor ikke tatt noen avgjørelse. Litt avhengig av hva styret ser for seg, er det mulig at den løsningen styret lander på, vil komme opp som sak på GF i 2026.

## **Søppel på fellesområder som loft og kjellere.**

Vaktmesterfirmaet går runder to ganger i måneden og sjekker fellesområdene. Det vi dessverre ser, er at søppelmengden som settes på loft, nederst i trappeoppgang, sykkelboder etc, ikke avtar. Vaktmesterfirmaet fjerner avfall ca hver annen uke. Men de opplever på sine runder at nytt søppel dukker opp så å si med en gang etterpå. I rapporten vi får fra vaktmesterfirmaet, ser styret at det er enkelte oppganger som peker seg negativt ut med gjentagende og store mengder avfall.

Styret har tatt opp dette med avfall på loft/kjeller siden 2012. Men ikke noe ser ut til å hjelpe! Så hvordan skal vi i felleskap hindre denne forsøplingen som påfører oss alle unødvendige kostnader? Eller er andelseierne fornøyd med at noen rydder, og at fellesskapet tar kostnaden for at enkelte beboere ikke gidder å kaste søpla si selv?

## **Søppel på uteområde**

Det brukes mye tid på å plukke søppel fellesområdene ute. Det er unødvendig bruk av tid og penger å måtte plukke opp søppel som beboere kaster fra seg. Her må vi bare oppfordre alle til å kaste sitt eget avfall i de beholderne som er plassert rundt på området.

## **Dører til oppganger/kjellere som ikke lukkes/låses**

Dessverre har beboere opplevd å bli frastjålet ting fra kjellerboden. Styret ser at i enkelte blokker står døren til oppgangen åpen nesten 24/7-365. Styret/vaktmester lukker dem igjen, men de settes like fort opp igjen. Vi peker her på den «verste» blokka, Steinborgveien 42-44, og Manglerudveien 4.

I vårt borettslag har vi gjennom årene hatt følgende type dører til oppgangene:

- Dør med elektronisk åpner/lukker. De ble ødelagt av beboere som ikke hadde tid til å vente på at den åpnet/lukket seg. Reparasjon ca 2 x pr mnd.



- Dører som ikke kunne stå åpne. Her ble de holdt åpne ved at man satt gjenstander i dørkarmen. Noen lukket da dørene med makt uten å ta bort (eller de så ikke) det som var satt i dørkarmen, noe som medførte at dører ble ødelagte.
- Dører som kan holdes åpne ved å sette de i en gitt posisjon (som vi har i dag). Da glemmer folk å lukke etter seg og dørene blir stående åpne.

I kjellere har vi hatt følgende låstyper:

- Dør med smekklås. Disse ble satt åpne ved at man satte ulike gjenstander i dørkarmen. Dører ble stående ulåste.
- Dører uten smekklås, hvor man må låse etter seg. Disse dørene holdes åpne som i punktet over. Når de er lukket, «glemmer» man å låse etter seg.

Når dører til oppgangen står åpne og man heller ikke låser døra til boder/sykkelboder etter seg, ja så gjør man det veldig lett for de som har uærlige hensikter!

Styret må bare oppfordre til at man lukker og låser dører etter seg.

#### **Etterbestilling av innglassing til balkonger**

Styret har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS og andelseier må selv kontakte selskapet.

#### **Fellesgjeld pr leilighet**

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, kan du logge deg inn på Vibbo, under *min bolig* vil du finne den gjelden på din leilighet.

#### **IN-lån-står som kapitalkostnad på husleiefakturaen**

IN-ordningen betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sitt IN-lån og med det få en lavere gjeld på sin leilighet og dermed lavere husleie. På husleiefakturaen står det hvor stor del av månedlig husleie som utgjøres av IN-lånet. Dette er hva du får i lavere kostnader/husleie ved å løse ut (betale tilbake) IN-lånet.

Ved å ta kontakt med OBOS via E-post: [fa@obos.no](mailto:fa@obos.no) vil du få de nødvendige opplysninger for å nedbetale ditt IN-lån.

#### **Snømåking**

I sesongen 2023/2024 sto styreleder for snømåkingen. Det var mange positive tilbakemeldinger på det og resten av styret ønsket at styreleder og skulle måke også i sesongen 2024/2025. Dette sa styreleder ja til. Det ble avtalt er fast beløp for arbeidet på kr 50 000.- (skattbart) som igjen må godkjennes av GF.

#### **Lufteluker i leilighetene.**

Styret minner om at det ikke er lov å tette igjen noen av luftelukene i leilighetene. Skjer dette, må andelseier selv bære kostnaden for å få dem åpnet igjen. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tettet igjen, vil ikke luften sirkulere som den skal og man vil kunne oppleve fuktighet og i verste fall mugg og sopp. Derfor skal lukene alltid stå i en åpen stilling gjennom hele året. Men det er mulig å regulere



åpningen noe avhengig av vær og vind. Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

### **Kjøkkenventilator**

Styret vil nok en gang presisere at det ikke er lov å lede avtrekk fra kjøkkenvifte ut i noen luftekanaler. Det må brukes kjøkkenventilator med kullfilter.

Andelseier holdes økonomisk ansvarlig for skader som følger av feil bruk. Matos kan skade fasaden slik at den må males på nytt. Eventuelle utgifter til dette vil i så tilfelle belastes andelseier.

### **Piper/vedovn**

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Arbeidet på piper må utføres av fagpersonell og dokumentasjon på dette må fremlegges for styret.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.no

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmestertjenester**

Vaktmestertjenester i vårt borettslag blir utført av utført Karlsen vaktmestertjenester og Hagespesialisten.

Begge firmaene utfører sine faste oppgaver for borettslaget som vi betaler en fast sum pr måned for. De bestemmer selv hvordan de ønsker å utføre oppgavene, og med hvor mange ansatte. Begge firmaene bære uniformer når de utfører arbeid for borettslaget.

Vi mottar rapporter hver uke på utført arbeid.

### **Serviceavtaler**

Borettslaget har inngått faste serviceavtaler med ulike firmaer som har sine «spesialfelt».

Ved å ha jevnlig service mener styret at vi på lang sikt kan spare vedlikeholdskostnader.

### **Parkering**

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser Det er 6 P-plasser med EL-billading og 61 garasjer med EL-billadning i alle. P-plass/garasje blir utdelt etter venteliste. På de faste P-plassene er det elektroniske P-kort som gjelder. Her må man kontakte styret.

### **Nøkler/skilt**

Ekstra brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-

Nøkkel til kjeller og loft (som ikke har elektronisk lås) koster kr 500.-



Skilt til postkasse bestilles hos styret.

Navneendring på ringeklokke/callinganlegg gjøres av styret. Andelseier må opplyse om hva man ønsker skal stå der.

## **Vaskeri**

Fellesvaskeriene finner man i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

## **Renhold**

Borettslaget har avtale med Ren Service AS. Personell fra firmaet skal bære ID-kort synlig.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. 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 på telefon 22868398, eller e-post til [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 eller to godkjente Røykvarslere (avhenger av type leilighet), ha godkjent røykvarslere 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.

Røykvarslere er levert av firmaet Futurehome. Alle varslere er koblet sammen. Ved en eventuell alarm vil vaktsselskap bli koblet inn for å følge opp alarmen ovenfor beboer.

Hvert år er det en gjennomgang av slukkeutstyr og varslere i alle leiligheter og på fellesområdene. Denne kontrollen utføres av et eksternt firma. Etter kontrollen får styret en rapport som danner grunnlag for arbeid rundt brannsikkerheten.

## **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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller kan gjøres via 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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud 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- Internett**

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

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Telia. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en dekoder/modem og en internetthastighet på 50/50. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Telia.

Avtalen med Telia reforhandles i 2025.



## Større vedlikehold og rehabilitering som er gjennomført

2024	Rehabilitering av kloakkrørene fra blokkene og ut til kommunens nett gjennomført.
2020	Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, er ferdig.
2020	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem
2020	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2019-2020	Rehabilitering av samtlige balkonger.
2018-19	61 nye garasjer med El-billadning er satt opp og i bruk
2018-19	Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplanting og sitteplasser er ferdig.
2018	Malt alle oppganger
2018	Malt alle vaskeriene
2018	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Vinduer på fellesområder som loft og kjeller er byttet
2018	Påbegynt bytte til led-lys med sensor i alle fellesområder
2018	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drengbasseng er ferdig
2018	Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
2017	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet: Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral
2017	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16
2017	Satt opp nye avfallsstasjoner
2016	Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører
2016	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2016	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 - 16
2014	Drenering av Steinborgveien.
2012	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.



2011	Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990 Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig.
2010	Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum.
2009	Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen.
2008	Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter. Montering av optiske røykvarslere.
2006-2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje, kontor/-bad.
2005-2006	Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakking av borettslagets loftsarealer.
2003-2004	Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999-2000	Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonanlegg.
1993-1994	Ombygging av el-anlegget.



## MANGLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>586 406</b>	<b>423 652</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 091 950	5 411 899
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 666	23 093
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 675 809	-3 090 448
Red. annen langs. gjeld		-37	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-5 413 870	-2 177 898
Innsk. øremerk. bankkto		-8 280	-3 891
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>10 620</b>	<b>162 755</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>597 025</b>	<b>586 406</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 338 911	2 418 768
Kortsiktig gjeld		-741 886	-1 832 362
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>597 025</b>	<b>586 406</b>



## MANGLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		7 537 953	6 916 431	7 625 868	7 435 764
Innkrevde felleskostnader	2	17 631 859	13 356 950	18 101 132	17 739 236
Andre inntekter	3	677 037	734 864	650 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>25 846 849</b>	<b>21 008 245</b>	<b>26 377 000</b>	<b>25 475 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-42 300	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-16 666	-23 093	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 125	-14 125	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-50 000	0	-150 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-246 255	-233 860	-248 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-29 876	-15 380	-10 000	-10 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-44 800	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-6 287 110	-2 748 356	-6 987 000	-3 182 000
Forsikringer		-835 494	-775 697	-848 000	-1 016 000
Kommunale avgifter	9	-2 447 594	-2 095 255	-2 427 000	-2 742 000
Energi/fyring		-755 613	-834 434	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 300 175	-1 242 714	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-1 045 722	-1 112 002	-1 158 900	-1 104 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-13 425 779</b>	<b>-9 482 015</b>	<b>-14 358 700</b>	<b>-10 946 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR</b>					
<b>IN:</b>		<b>12 421 070</b>	<b>11 526 230</b>	<b>12 018 300</b>	<b>14 528 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 413 870	2 177 898	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>17 834 940</b>	<b>13 704 128</b>	<b>12 018 300</b>	<b>14 528 200</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 381	23 101	0	0
Finanskostnader	12	-9 782 372	-8 315 331	-9 700 000	-9 545 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 742 991</b>	<b>-8 292 230</b>	<b>-9 700 000</b>	<b>-9 545 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>8 091 950</b>	<b>5 411 899</b>	<b>2 318 300</b>	<b>4 983 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	5 411 898		
Til annen egenkapital		8 091 950	0		



### MANGLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	60 520	77 186
Miljøbankkonto, øremerket		274 415	218 401
Langsiktige fordringer	15	21 646	21 609
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 687 978</b>	<b>51 648 594</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		341 893	332 313
Andre kortsiktige fordringer	16	35 956	36 765
Driftskonto OBOS-banken		298 174	1 609 390
Sparekonto OBOS-banken II		662 888	440 300
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 338 911</b>	<b>2 418 768</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 026 889</b>	<b>54 067 362</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Annen egenkapital	17, 18	-125 107 069	-133 199 019
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-125 084 669</b>	<b>- 133 176 619</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	176 350 655	184 440 334
Borettsinnskudd	20	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	21	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	261 318	213 584
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>177 369 673</b>	<b>185 411 618</b>



**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	337 471	503 063
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 000 000)	0	0
Påløpte renter	99 417	884 737
Påløpte avdrag	304 997	444 562
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>741 885</b>	<b>1 832 362</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 026 889</b>	<b>54 067 362</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

---



Pantstillelse	22	210 547 700	210 547 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2025  
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen

Liv Marit Henriksen

Marie T. Strandmann

Mette Valø



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	15 571 632
Balkong - ny i 2022	1 457 412
Garasje	399 600
Parkering	200 750
Garasje Karlsen	55 200
Lading elbil	33 600
Nedbetaling	3 000
Balkong	-535
Kapitalkost. Lån 1	7 505 705
Regulering lån 1	32 248
Overført til kapitalkostnader	-7 537 953
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 720 659</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje Karlsen	-55 200
Parkering	-32 250
Garasje	-1 350
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 631 859</b>

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

Utleieinntekter	383 040
Kundeutbytte fra Gjensidige	83 263
Antenneleie 2024 - Ice	23 340
Antenneleie 2024 - Telia	31 191
Strøm antenne 2024 - Telia	7 500
Bodleie 2021 - 2024	1 800
Parkering 2023	4 200
Ny parkeringsplass april	200
Nettinnbetalinger	278
Nøkler	10 850
Utleie	12 000
Vaskeri	119 375
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>677 037</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 822, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

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

OBOS Prosjekt AS	-7 441
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 935
LINK Næringsmegling AS	-17 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-29 876</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-828 860
Drift/vedlikehold VVS	-3 191 593
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 057 447
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-316 992
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-466 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-311 479
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-81 483
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 986
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 287 110</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 406 502
Feieavgift	-25 840
Renovasjonsavgift	-1 015 252
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 447 594</b>

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

Lokalleie	-1 400
Container	-4 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 354
Diverse leiekostnader/leasing	-160 777
Verktøy og redskaper	-28 149
Driftsmateriell	-19 859
Vaktmestertjenester	-246 920
Renhold ved firmaer	-485 566
Andre fremmede tjenester	-22 368
Trykksaker	-22 082
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 822
Andre kontorkostnader	-3 366
Telefon, annet	-3 848
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 835
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 979
Kontingenter	-3 600
Bank- og kortgebyr	-2 982
Velferdskostnader	-424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 045 722</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 266
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>39 381</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-213 249
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 546 386
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 982 574
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-208
Renter og provisjon på kassekreditt	-38 955
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 782 372</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1954		9 068 600
Oppskrevet 1972		2 093 457
<b>REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE</b>		
Kostpris/bokført verdi 1989		14 913 100
Tilgang 2000		23 645 157
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>49 720 314</b>

Gnr.148/bnr.186 M. flere

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

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

Snøfreser			
Tilgang 2018	43 900		
Avskrevet tidligere	-43 899		1
Avfallsanlegg			
Tilgang 2017	1 653 438		
Avskrevet tidligere	-1 653 437		1
Ballnett			
Tilgang 2022	50 000		
Avskrevet tidligere	-33 333		
Avskrevet i år	-16 666		1
Fotballmål			
Tilgang 2000	6 426		
Tilgang 2021	19 281		
Avskrevet tidligere	-19 280		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 1954	4 500		
Tilgang 1989	1 500		
			6 000
Parkeringsplasser			
Tilgang 2017	54 516		
			54 516
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>60 520</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-16 666</b>

**NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	21 646
----------------------------	--------

<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>21 646</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	35 956
-------------------------	--------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35 956</b>
---	---------------

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	117 766 237
----------------------	-------------

Egenkapital fra IN tidligere	2 177 898
------------------------------	-----------

Egenkapital fra IN 2024	5 413 870
-------------------------	-----------

Reduksjon EK fra IN	-273 336
---------------------	----------

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>125 084 669</b>
------------------------------	--------------------

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002 -23 240 000

Nedbetalt tidligere 18 259 670

Nedbetalt i år 1 227 937

-3 752 393

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021 -56 545 902

Nedbetalt tidligere 1 492 347

Nedbetalt i år 456 305

-54 597 250

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021 -130 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 415 653

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 991 567

Nedbetalt tidligere, IN 2 177 898

Nedbetalt i år, IN 5 413 870

#####

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

#####

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -751 200

Korrigeret innskudd -500

**SUM BORETTSINNSKUDD -751 700****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -261 318

Andre innskudd -6 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -267 318**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	176 350 655
Påløpte avdrag	304 997
Beregnete IN-forpliktelse	7 318 432
<b>TOTALT</b>	<b>184 725 784</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
<b>TOTALT</b>	<b>51 331 397</b>



Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Manglerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap  
0104 Manglerud Borettslag.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. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 11. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 104 Selskapsnavn: MANGLERUD BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Morten Hermansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Unni Olsen og Siw Korsell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Sportsboden**

Tillate mer sportsutstyr og uteleker i sportsboden

- For  
 Mot

**Sak 6 Etablering av parsellhage**

Årsmøtet vedtar å tilrettelegge for en parsellhage med mulighet for beboerne til å dyrke i pallekarmer eller dyrkingskasser. Styret gis ansvar for å utrede praktiske løsninger, herunder organisering, plassering og eventuelle kostnader, samt implementering av ordningen.

- For  
 Mot

**Sak 7 Parkering**

Gå tilbake til gammel ordning med kort i ruten for egne parkeringsplasser.

- For  
 Mot

**Sak 8 Egenberedskap og tilfluktsrom**

**1. Tilfluktsrom:**

Få Sivilforsvaret eller tilsvarende til å gjennomgå dem, sjekke tilstanden. Om de er brukenes kan det være en idee å utstyre dem med et kokeapparat, lommelykt, lighter og en radio i hver av dem.

**2. Vannlagring:**

Er det mulig at hver oppgang får et felles rom hvor vi kan oppbevare vandunker.

- For  
 Mot



**Sak 9 Priser på leie av garasje i borettslaget**

Ulik pris på leie av garasje til de som lader elbil og de som ikke lader bil i garasje

- For  
 Mot

**Sak 10 Ny husordensregel 5A**

Generalforsamlingen sier ja til forslaget til ny husordensregel 5A

- For  
 Mot

**Sak 11 Stryke avsnitt 13C i husordensreglene**

Punkt 13C i husordensreglene strykes da punktet ikke er aktuelt lenger.

- For  
 Mot

**Sak 12 Honorar for snømåking for sesongen 2024/2025**

Styret ved; Liv-Marit, Marie og Mette, anbefaler at man stemmer for dette forslaget. Beløpet ble satt til kr 50 000.- uavhengig av tidsbruken. NB det betales skatt på det angitte beløpet. De tre nevnte styremedlemmer anbefaler at generalforsamlingen stemmer for denne utbetalingen.

- For  
 Mot

**Sak 13 Fastsettelse av honorarer for styreperioden 2025-2026**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.- for styreåret 2025-2026

- For  
 Mot



**Sak 14 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Morten Hermansen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Christian Alexander Østlund Blikeng

Marie Therese Strandmann

Mette Annie Valø

Tore Lundell Olsen

**Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Morten Henry Hermansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Liv Marit Henriksen



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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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