



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 385 432
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 973 654	20 133 362
Sum inntekter		19 973 654	20 133 362
Kostnader			
Lønnskostnad		1 767 632	1 840 986
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		145 145	130 062
Annen driftskostnad		10 331 834	9 221 141
Sum kostnader		12 244 610	11 192 189
Driftsresultat		7 729 044	8 941 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 213	81 776
Sum finansinntekter		58 213	81 776
Annen finanskostnad		1 713 454	2 085 877
Sum finanskostnader		1 713 454	2 085 877
Netto finans		-1 655 241	-2 004 101
Ordinært resultat før skattekostnad		6 073 803	6 937 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 073 803	6 937 072
Årsresultat		6 073 803	6 937 072
Totalresultat		6 073 803	6 937 072
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 073 803	6 937 072
Sum overføringer og disponeringer		6 073 803	6 937 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 285 591	1 238 235
Sum varige driftsmidler		63 955 629	63 908 273
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 955 629	63 908 273
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 458	
Andre fordringer		1 535 360	1 392 575
Sum fordringer		1 537 818	1 392 575
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 725 873	11 736 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 725 873	11 736 647
Sum omløpsmidler		16 263 691	13 129 222
SUM EIENDELER		80 219 320	77 037 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 200	50 200
Sum innskutt egenkapital		50 200	50 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 389 501	18 463 305
Sum opptjent egenkapital		-12 389 501	-18 463 305
Sum egenkapital		-12 339 301	-18 413 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		88 094 018	91 195 093
Øvrig langsiktig gjeld		3 505 000	3 505 000
Sum annen langsiktig gjeld		91 599 018	94 700 093
Sum langsiktig gjeld		91 599 018	94 700 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 606	12 741
Leverandørgjeld		644 902	570 760
Skyldige offentlige avgifter		85 283	75 462
Annen kortsiktig gjeld		221 812	91 544
Sum kortsiktig gjeld		959 603	750 507
Sum gjeld		92 558 621	95 450 600
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 219 320	77 037 496



Årsmøte 2021

Manglerudvangen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Manglerudvangen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19. april 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22. april kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 19. april 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 22. april 2021

Selskapsnummer: 0095 **Selskapsnavn** Manglerudvangen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Valg av møteleder:

Som møteleder ble borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslått.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Melanie Götte og Alfhild Halvorsen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 550 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Utvidelse av vasketider i fellesvaskeriene

Forslag til vedtak: Åpningstiden på lørdager utvides til kl 20, samt åpner for vasking på søndager (f.eks fra 10-17).

For		Mot	
------------	--	------------	--

Flere sittegrupper i parken

Forslag til vedtak: Få noen flere sittegrupper i naturlig skygge (under trær).

For		Mot	
------------	--	------------	--

EI-bil ladning på borettslagets parkeringsplasser

Forslag til vedtak: Styret utreder alternativer slik at alle beboere kan få tilgang på ladeplass og forplikter seg til å legge frem forslag til løsning for generalforsamlingen i 2022.

For		Mot	
------------	--	------------	--

"Skjema om dyrehold" i husordensreglene endres

Forslag til vedtak: Nytt skjema godkjennes

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Reidar Loftesnes	
Styremedlem (2 år)	June Schierning	
Styremedlem (2 år)	Malene Larsen Paulgaard	
Styremedlem (1 år)	Thor Bjørn Bye	
Varamedlem	Henrik Fransrud	
Varamedlem	Samira Adrik	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Reidar Loftesnes	
Varadelegert	Malene Larsen Paulgaard	

Valg av valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Alfhild Halvorsen	
Medlem	Angelina Valskrå	
Medlem	Trine Dahl	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Manglerudvangen Borettslag. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 22. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/95>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utvidelse av vasketider i fellesvaskeriene
7. Flere sittegrupper i parken
8. El-bil ladning på borettslagets parkeringsplasser
9. "Skjema om dyrehold" i husordensreglene endres
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
12. Valg av valgkomié

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes

Malene Larsen Paulgaard

Thor Bjørn Bye

June Schierning

Vibeke Henny Strand



Sak 1

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som møteleder ble borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslått.

Forslag til vedtak

Oda Kristin Borgesen er valgt.



Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Melanie Götte og Alfhild Halvorsen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 0095 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidar Loftesnes	Rugveien 83
Nestleder	Malene Larsen Paulgaard	Rugveien 79
Styremedlem	Thor Bjørn Bye	Turlivegen 14
Styremedlem	June Schierning	Rugveien 85
Styremedlem	Vibeke Henry Strand	Rugveien 40
Varamedlem	Samira Adrik	Rugveien 38
Varamedlem	Ali Asghar Shahid	Beiteveien 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Reidar Loftesnes Rugveien 83

Varadelegert

Malene Larsen Paulgaard Rugveien 79

Valgkomiteen

Trine Dahl	Rugveien 83
Alfhild Halvorsen	Rugveien 40
Angelina Valskrå	Rugveien 40

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Manglerudvangen Borettslag

Borettslaget består av 502 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Manglerudvangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850385432, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Beiteveien 2-10
Plogveien 8-20
Rugveien 38-44 53-87

Gårds- og bruksnummer :
148 275 278 280

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten, kjøpt i 1986 er på 11 464 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Manglerudvangen Borettslag har 2 ansatte. Det er ikke registret skader eller ulykker i 2020.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 19 973 654.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 12 244 610.

Resultat

Årets resultat på kr 6 073 803 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 15 304 088 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 000 000 til større vedlikehold som omfatter etablering av nye avfallsbrønner.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudvangen Borettslag.

Lån

Manglerudvangen Borettslag har to lån i OBOS Banken. Begge til en rentesats på 1,58 % pr. mars 2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Manglerudvangen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning – Manglerudvangen Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	12 378 715	8 235 036	12 378 715	15 306 565
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 073 803	6 937 072	4 642 100	1 237 100
Tilbakeføring av avskrivning	14 145 145	130 062	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -192 500	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -3 101 075	-2 923 455	-2 927 000	-3 289 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 925 373	4 143 679	1 715 100	-2 051 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 304 088	12 378 715	14 093 815	13 254 665

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	16 263 691	13 129 222
Kortsiktig gjeld	-959 603	-750 507
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	15 304 088	12 378 715



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 601 392	3 739 656	3 726 636	3 482 808
Innkrevde felleskostnader	2	16 266 001	16 253 890	17 826 364	16 400 192
Andre inntekter	3	106 261	139 816	100 000	107 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 973 654	20 133 362	21 653 000	19 990 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 217 632	-1 290 986	-1 150 000	-1 150 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	14	-145 145	-130 062	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 715	-15 625	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-7 000	-14 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-344 770	-339 675	-350 000	-354 000
Konsulenthonorar	7	-125 345	-93 088	-210 000	-200 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 400
Drift og vedlikehold	8	-2 981 046	-1 624 235	-4 510 000	-7 500 000
Forsikringer		-522 784	-571 727	-1 000 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 912 056	-2 692 884	-2 920 000	-2 942 000
Energi/fyring		-593 703	-742 461	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 714 042	-1 841 098	-2 100 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	10	-1 013 974	-1 185 949	-1 237 500	-1 062 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 244 610	-11 192 189	-14 852 900	-17 383 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 729 044	8 941 173	6 800 100	2 606 100
DRIFTSRESULTAT		7 729 044	8 941 173	6 800 100	2 606 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 213	81 776	0	0
Finanskostnader	12	-1 713 454	-2 085 877	-2 158 000	-1 369 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 655 241	-2 004 101	-2 158 000	-1 369 000
ÅRSRESULTAT		6 073 803	6 937 072	4 642 100	1 237 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 073 803	6 937 072		



MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 850 385 432, KUNDENR. 95

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	14	1 285 591	1 238 235
SUM ANLEGGSMIDLER		63 955 629	63 908 273
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 458	0
Forskuddsbetalte kostnader		858 781	827 283
Andre kortsiktige fordringer	15	10 000	9 589
Energiavregning	21	666 580	555 703
Driftskonto OBOS-banken		1 155 819	27 041
Skattetrekkskonto OBOS-banken		40 979	36 453
Sparekonto OBOS-banken		13 529 075	11 673 153
SUM OMLØPSMIDLER		16 263 691	13 129 222
SUM EIENDELER		80 219 320	77 037 496
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	16, 17	-12 389 501	-18 463 305
SUM EGENKAPITAL		-12 339 301	-18 413 105
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	88 094 018	91 195 093
Borettsinnskudd	19	3 505 000	3 505 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		91 599 018	94 700 093
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		644 902	570 760
Skyldige offentlige avgifter	20	85 283	75 462
Påløpte renter		7 606	12 742
Annen kortsiktig gjeld	22	221 812	91 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		959 603	750 507



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 219 320	77 037 496
Pantstillelse	23	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021
Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes /s/

Thor Bjørn Bye /s/

June Schierning /s/

Vibeke Henny Strand /s/

Malene Larsen Paulgaard /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	15 962 952
Parkering	339 913
Leie	88 142
Kapitalkostnader på IN-lån	3 627 776
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-26 384
Overført til kapitalkostnader	-3 601 392
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 391 007

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-108 168
Parkering	-7 260
Brensel	-9 578
SUM REDUKSJON TOMME LEIEFORHOLD	-125 006

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 266 001
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utleie av basestasjon	106 261
SUM ANDRE INNTEKTER	106 261

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-806 024
Overtid	-43 288
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 000
Påløpte feriepenger	-101 917
Fri bil, tlf etc.	-8 259
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	47 859
Arbeidsgiveravgift	-228 190
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	28 949
Pensjonskostnader innskudd	-17 601
AFP-pensjon	-19 325
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-5 855
Arbeidsklær	-15 829
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 217 632

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 550 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-63 188
OBOS Prosjekt AS	-53 023
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 135
SUM KONSULENTHONORAR	-125 345

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

Drift/vedlikehold bygninger	-134 937
Drift/vedlikehold VVS	-208 605
Drift/vedlikehold elektro	-89 763
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-271 163
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-147 768
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 537 384
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-449 896
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-31 868
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 981 046

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 888 437
Feieavgift	-39 443
Renovasjonsavgift	-984 176
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 912 056

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-169 362
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 700
Verktøy og redskaper	-60 082
Driftsmateriell	-27 537
Lyspærer og sikringer	-7 592
Vakthold	-7 706
Renhold ved firmaer	-512 224
Andre fremmede tjenester	-43 294
Kontor- og datarekvista	-18 419
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 654
Andre kontorkostnader	-2 246
Telefon, annet	-30 963
Porto	-6 356
Drivstoff biler, maskiner osv.	-17 009
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-76 521
Bank- og kortgebyr	-3 025
Velferdskostnader	-9 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 013 974

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	926
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 922
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 365
SUM FINANSINTEKTER	58 213

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-487 280
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 226 174
SUM FINANSKOSTNADER	-1 713 454

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1951	23 151 100
Tilgang 1994	37 177 400
SUM BYGNINGER	60 328 500

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.148/bnr.275 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1001, 1022 og 1023.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2020	62 500	
Avskrevet i år	-2 083	
		60 417
Gressklipper		
Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-172 147	
Avskrevet i år	-51 278	
		32 963
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet i år	-13 000	
		117 000
PC nr. 2		
Kostpris	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	

1



Traktor nr. 4		
Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-362 554	
Avskrevet i år	-72 511	72 511
PC-skjerm		
Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	-19 341	
Avskrevet i år	-6 273	5 751
Fryseboksanlegg		
Tilgang 1962	15 220	15 220
Styrom		
Tilgang 1998	406 750	406 750
Garasjeanlegg		
Tilgang 1962	72 843	72 843
Parkanlegg		
Kostpris	502 136	502 136
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 285 591

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -145 145

Selskapet har anlegg som ikke avskrives. Dette gjelder garasjeanlegg, parkanlegg, styrom og fryseboksanlegg.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 389 501
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-12 389 501

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

**NOTE: 17****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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-27 000 000
Nedbetalt tidligere	1 142 374
Nedbetalt i år	725 857
	-25 131 769

OBOS Boligkreditt AS - IN lån

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2018 (refinansiering av Eika-lån)	-71 524 997
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 187 530
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 375 218
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-62 962 249

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-88 094 018
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962

-3 505 000

SUM BORETTSINNSKUDD	-3 505 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-40 979

Skyldig arbeidsgiveravgift

-44 304

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-85 283
---	----------------

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 478 880
SUM INNETEKTER	-1 478 880

KOSTNADER

Honorar OBOS	101 255
Vedlikehold	116 603
Strøm	278 754
Fyringsolje	1 648 848
SUM KOSTNADER	2 145 460

SUM ENERGIAVREGNING	666 580
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 917
Avregningskonto IN - lån	-16 795
Påløpte kostnader	-103 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-221 812

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	88 094 018
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	91 599 018

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 328 500
Tomt	2 341 538
TOTALT	62 670 038

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Styret har avholdt 14 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har også avholdt telefonomøter med Get/Telia og Nokas i forbindelse med brannsikring
- Styret har hatt flere gjennomganger på telefon og e-post med OBOS prosjekt i forbindelse med prosjekt for etablering av avfallsbrønner
- Styret har hatt møter på telefon og e-postkorrespondanse med Assistent Partner i forbindelse med innstallering av nytt callinganlegg
- Styret har hatt korrespondanse med leverandører av biobrensel i forbindelse med fyringsanlegget i Rugveien 40. Vi har avsluttet kontrakten med Eco 1 og inngått avtale Elstad Oljesenter AS
- Styret har sammen med omkringliggende borettslag og Nærmiljøet Manglerud/Ryen hatt møte om Manglerud bad og problematikk knyttet til støy og parkering
- Styret har hatt tett korrespondanse med OBOS advokatene i forbindelse med to tunge saker
- Nøkkelvakt på styrerommet: 24 ganger
- Styret har behandlet 735 saker og besvart ca. 1894 e-post til styrets e-postadresse. I tillegg kommer en betydelig e-post-, telefon- og sms-korrespondanse fra styremedlemmenes private e-postadresser og telefoner med beboere, OBOS og leverandører
- Det har blitt sendt ut 11 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 4 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 61 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 5 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 20 stk.

I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter og 4 ekstraordinære styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 24 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler til beboere utenom nøkkelvaktene ved særskilt behov.

Styret bruker mye tid på daglige henvendelser fra beboere, samarbeidspartnere, eiendomsmeglere og potensielle leverandører på telefon og e-post. Henvendelsene fra beboerne kommer hovedsakelig på kveldstid, i helger og på helligdager. Henvendelser fra leverandører, samarbeidspartnere og tilbydere kommer som regel i arbeidstiden. Styret anslår at det legges ned mer enn to årsverk i arbeidstimer.

Gjennom hele året siden forrige generalforsamling, har styret fulgt opp tunge saker der vi har måttet engasjere advokatene i OBOS for bistand. Det dreier seg om gjentatte brudd på borettslagets husordensregler og vedtekter. Styret har brukt mye tid på to slike saker blant annet i form av telefoner, e-poster og ad-hoc møter mellom de oppsatte styremøtene.

Styret mottar månedlig henvendelser der naboer klager på hverandre. Dette er naturlig i et så stort borettslag der så mange mennesker må forholde seg til hverandre. Mange av henvendelsene dreier seg om støy og brudd på husordensreglene. I tillegg har terskelen for nabostøy på dagtid, særlig fra oppussingsarbeider, blitt lavere på grunn av koronasituasjonen som fører til at flere er permitterte eller må jobbe hjemmefra. Når styret

mottar klager med påstand om tydelig brudd på husordensreglene, er vi pålagt å ta kontakt med den eller de klagen er rettet mot slik at de kan komme med sin versjon av saken. Dette kan føre til at saken eskalerer til en litt større konflikt enn dersom beboerne selv hadde tatt kontakt med naboen det gjelder. Ved mottatt klage sender styret i første omgang et brev til beboeren det gjelder for å informere om at vi har mottatt klage på ham/henne. Ved gjentatte klager sender styret advarsler til beboeren, og vurderer om saken skal løftes til forliksråd eller juridisk avdeling i OBOS. I ytterste konsekvens kan gjentatte brudd på husordensreglene føre til tvangssalg.

Enkelte beboere tar seg til rette i fellesvaskeriene og dette fører til klager til styret. Slike klager er vanskelig å håndtere, da det sjelden er mulig å bevise hvem som har tatt seg til rette i andres vasketid. Dersom styret mottar klage på navngitt beboer, vil denne håndteres i tråd med øvrige naboklager. I de øvrige tilfellene kan styret kun oppfordre beboere til å ta hensyn til hverandre gjennom det månedlige nyhetskrivet.

Borettslaget har to fulltidsansatte vaktmestere; Johnny Lindseth og Stian Skaug. Styret har et veldig godt samarbeid med vaktmestrene og kommuniserer med dem daglig, enten pr. samtale eller pr. e-post. Vaktmestrene sørger for nødvendig vedlikehold av fellesarealer inne og ute, sørger for at heiser og fyrrom fungerer slik det skal og hjelper beboere ved behov. Av hensyn til smittevern har styret pålagt vaktmestrene å begrense hjemmebesøk til beboere så langt det er mulig. De har likevel utført befaringer iført smittevernustyr der det har vært strengt nødvendig. Det å ha to fast ansatte vaktmestere i et så stort borettslag som Manglerudvangen gir beboerne et servicetilbud innleide vaktmestere vanskelig vil kunne konkurrere med. Ved for eksempel snøfall eller isdannelse utenfor inngangspartiene, arbeider vaktmestrene overtid og starter tidligere på morgenen for å sørge for at alle beboere skal kunne ferdes trygt. I tillegg har borettslaget store grøntarealer, som det ville bli kostbart å leie inn gartnere til å vedlikeholde.

Det er lang venteliste for biloppstillingsplasser i borettslaget, både ordinære plasser og elbilplasser. Styret har tildelt 20 plasser i år, inkludert biloppstillingsplasser for el-biler. Styret minner om at OBOS Garasjer AS leier ut garasjer i nærområdet, og at ventetiden er kortere på disse enn på borettslagets biloppstillingsplasser.

Styret har avtale med firmaet Oslo Veggdyrkontroll AS, som foretar hyppige kontroller og setter ut feller for skadedyr i borettslaget. Styret mottar rapporter hvert kvartal som viser hvor problemene med skadedyr er størst og hvordan dette endrer seg eller holder seg stabilt over tid. For å minske bestanden av skadedyr er det viktig at beboere ikke mater fugler eller av andre grunner kaster mat ut fra vinduer og balkonger.

Den årlige våroppryddingen ble utsatt og gjennomført i høsten 2020 med bistand fra Manglerud Star. Alt som var hensatt av eiendeler i fellesarealene ble da fjernet. I år håper vi at vi kan gjennomføre vårryddingen i mai/juni, men dette avhenger av smittesituasjonen.

Det er gjennomført opprydding i alle sykkelbodene og hengt opp nye sykkelstativer langs veggene for å frigjøre mest mulig plass. Samtidig er det ryddet plass til sykkelparkering i kjellere der det er egnet sted og syklene ikke står i veien for atkomst til bodene.

Åpningstidene til søppelgarasjen er tirsdager og torsdager kl. 1200-1300. Vaktmester vil være tilstede i dette tidsrommet og kontrollere avfallet. Vi viser også til gjenbruksstasjonen på Ryen der kommunens beboere kan levere alt av avfall gratis.



Styret har ansvar for å påse at lekeplassen holdes ved like. Vi sørger for at vaktmestrene utfører nødvendige reparasjoner og vedlikehold på lekeapparatene, og sørger for utskifting ved behov.

Styret inngikk avtale med NOKAS AS om brannsikring av samtlige høyblokker våren 2020. Avtalen gjelder seriekopling av røykvarslere i alle leiligheter samt fellesarealer og fellesvaskeri. Arbeidet med montering har tatt lenger tid enn forventet, på grunn av at beboere ikke har vært tilstede slik at utstyr ikke kunne leveres. I tillegg har det foregått en kontroll av anlegget med såkalt «stille varsling» for å påse at alt fungerer slik det skal.

Velferd i borettslaget

Borettslaget kunne dessverre ikke arrangere den årlige julegrantenningen i borettslaget første søndag i advent. Vi håper smittesituasjonen mot slutten av 2021 gjør det mulig å gjenoppta denne hyggelige tradisjonen.

Styret har gitt tillatelse til to filminnspillinger på vårt område. Først musikkvideoen til Alan Walker og Hans Zimmer. Resultatet her kan du blant annet se på vår hjemmeside. Deretter var det en filmgruppe som ønsket å bruke vårt område til innspilling av kunsthjelm. Vaktmester bisto med blant annet rigging av strøm.

Styret har også sørget for koronavennlig gratiskonsert etter initiativ fra en av våre beboere.

Det er hyggelig at vi kan stille området vårt til disposisjon for slike arrangementer og at de fleste av våre beboere opplever dette som noe positivt.

PÅGÅENDE OG FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD I BORETTSLAGET SOM STYRET MÅ ARBEIDE MED:

Fortløpende vedlikehold/utskifting av tak

Fortløpende vedlikehold/utskifting av maskinpark i fellesvaskeriene

Fortsette prosjektet med å erstatte søppelsjaktene med nedgravde, miljøvennlige avfallsbrønner

Styret

Styret har kontor i Rugveien 38 med styremøte fortrinnsvis hver første mandag i måneden med kontortid mellom kl. 18.00 og kl. 19.00, hvis ikke annet er varslet gjennom skriv eller oppslag. Styrerommet har e-post manglerudvangen@getmail.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

**Vaktmester**

Vaktmester Johnny Lindseth og Stian Skaug ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 976 11 771 og 974 06 967. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Oslo Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret.

I 2014 ble det opparbeidet 14 el-bil plasser

Nøkler/skilt

Rekvisisjon for kjøp av nøkler kan fås ved henvendelser til styret. Styrets kontor er i Rugveien 38 leilighet 1022 og er åpent annenhver torsdag mellom kl. 18.00 og kl. 19.00. Navneskilt til ringeklokke for lavblokkene bestilles hos Qualitronic i Hellerduveien 36, tlf. 22 75 74 60. Skilt for høyblokkene bestilles hos vaktmester. Postkasseskilt kan bestilles hos Qualitronic AS eller Servicegruppen AS.

Vaskeri

Fellesvaskeriene ligger i:
Rugveien 38, 40, 42 og 44
Beiteveien 6
Plogveien 18
Rugveien 65 og 81
Vaskeriene skal brukes i henhold til gjeldene regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 838707. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Avtale om oljeleveranse

Manglerudvangen Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

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



Kabel-TV/Internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste eller besøk deres nettside www.telia.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Nytt brannvarslingsanlegg	
2016 - 2017	Vinduer og fasader	Utskifting av samtlige vinduer og oppussing av alle fasader.
2015 - 2016	Utskifting av kjellerdører	
2015 - 2016	Utskifting av røykvarslere og pulverapp	Utskifting av røykvarslere og utlevering av pulverapparater
2015 - 2016	Rehabilitering av inntaksrør til Rugv 40	Rehabilitering av inntaksrør til Rugveien 40
2014 - 2015	Gulvbelegg,gjerde p-plass,benker,traktor	Utskifting av gulvbelegg i noen etasjer i høyblokkene Gjerdene til parkeringsplassene er skiftet ut Innkjøp av benker, bord og bordtennisbord til utearealene Innkjøp av ny traktor
2014 - 2015	Strømpet uttrekksledninger	Strømpet uttrekksledninger
2013 - 2014	Oljetank, postkasser, inngangsparti	Skifte av ødelagt oljetank og gått over til biobrensel Bytte av samtlige postkasser Skifte av inngangsparti i høyblokkene Skifte av sylindrelås for fellesvaskeri
2012 - 2013	Heisrehabilitering + nytt takbelegg	Rehabilitering av heiser Prosjektering og utførelse av utskifting av takbelegg
2011 - 2012	Biloppstillingsplass + rehab. heiser	Oppføring av 44 nye biloppstillingsplasser. Prosjekt for ombygging/rehabilitering av heiser.
2010 - 2011	Våtromsrehab. - hovedtavler - vaskerier	Våtromsrehabilitering. Utskifting av samtlige hovedtavler og oppgradering av sikringsskap. Oppussing av samtlige vaskerier.
2009 - 2010	Våtromsrehabilitering - Get - belysning	Våtromsrehabilitering. Oppgradering av avtale med Get. utskifting til strømbesparende belysning i trappeoppganger.
2008	Våtromsrehabilitering - ytterdører	Våtromsrehabilitering. Individuelle bytter av ytterdører.
2007	Oppstart våtromsrehabilitering	Rehabilitering avløpsledninger.
2007	Utskifting av heiskabler og drivskiver	
2005 - 2006	Individuell bytte av ytterdører.	Nye brannsikringsikringstiltak i hver enkelt leilighet. Maling utvendig av vinduer/dører. Maling av oppganger.



		Utskifting av bærewei(er)/drivskiver på heiser.
2004 - 2005	Individuell bytte av ytterdører.	
2004	Innkjøp av lekestativer til lekeplass.	
2002	Isolering av kjellere i lavblokkene.	
2001 - 2003	Rehabilitering av varmeanlegget.	
1997	Inngangspartiene i høyblokkene pusset opp.	Etterisolert gesimser lavblokker.
1996	Oppussing av en del oppganger i høyblokkene.	
1994	Utbedring av parkeringsplassene.	Modernisering av heisene.
1990	Oppussing av alle trapperom.	Skiftet loftsvinduer samt vinduer i vaskerom og kjellerrom.
1990 - 1992	Rehabilitering.	Fasadeisolering, forblending med tegl, panel, pusssystem. Utbedring av balkonger.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550 000 kr.



Sak 6

Utvidelse av vasketider i fellesvaskeriene

Forslag fremmet av: Hanne Aars Grønbech

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ser på nett at flere andre OBOS-borettslag har langt mer «moderne» åpningstider for fellesvaskeriene. Jeg foreslår at vi utvider åpningstiden på lørdager til kl 20, samt åpner for vasking på søndager (feks fra 10-17).

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har behandlet tilsvarende forslag flere ganger tidligere, der forslagene har blitt nedstemt av hensyn til de som bor i nabo-leilighetene til vaskeriene. Det har tidligere blitt gjort endring i vasketidene med utvidelse av vasketidene på lørdager. En ytterligere utvidelse av vasketidene vil føre til økt støybelastning for de nærliggende leilighetene, både i form av støy fra maskiner og roping fra beboere i fellesvaskeriene som forsøker å overdøve maskinstøyen. Styret mener det vil være urettferdig å utsette disse beboerne for støy fra vaskeriene i tidsrommet husordensreglens §2 sier at det skal være rolig. Vi mener det ikke er urimelig å fastholde at disse beboerne skal slippe vaskeristøy på søndager, siden de må tåle det 12 timer hver hverdag, samt seks timer hver lørdag.

Videre har styret observert at det er mye ledig kapasitet på ettermiddager og lørdager i de fleste vaskeriene. Dersom beboere er flinke til å reservere tid på forhånd, og fjerne låsen sin etter vask eller dersom de likevel ikke har behov for å bruke vaskeriet, skal det ikke være nødvendig å utvide vasketidene.

Forslaget støttes ikke.

Forslag til vedtak

Åpningstiden på lørdager utvides til kl 20, samt åpner for vasking på søndager (f.eks fra 10-17).



Sak 7

Flere sittegrupper i parken

Forslag fremmet av: Hanne Aars Grønbech

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Få noen flere sittegrupper i naturlig skygge (under trær). I sommer var det vanskelig å benytte seg av parken uten å ha med eget møblement. Både barnefamilier og eldre ville nok satt pris på dette.

Styrets innstilling

Styret mottar med jevne mellomrom ønsker om utplassering av bord og benker til felles bruk. Vi etterkommer disse ønskene så godt det lar seg gjøre. Det eneste styret stiller seg kritisk til er å plassere benker i nærheten av boligblokkene av hensyn til soverom og balkonger. Vi har heldigvis store grøntområder og kan sette ut flere benker, også i skyggen, i samarbeid med vaktmestrene etter ønsker fra beboere.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Få noen flere sittegrupper i naturlig skygge (under trær).



Sak 8

El-bil ladning på borettslagets parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Hanne Aars Grønbech

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret utreder alternativer slik at alle beboere kan få tilgang på ladeplass og forplikter seg til å legge frem forslag til løsning for generalforsamlingen i 2022.

Styrets innstilling

Borettslaget har i dag 14 el-bilplasser til fordeling etter venteliste. Lovendringer gjør at vi er forpliktet til å se på alternativer slik at alle beboere som har behov for det kan benytte seg av ladeplass.

Forslaget støttes.

Forslag til vedtak

Styret utreder alternativer slik at alle beboere kan få tilgang på ladeplass og forplikter seg til å legge frem forslag til løsning for generalforsamlingen i 2022.



Sak 9

"Skjema om dyrehold" i husordensreglene endres

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at skjemaet «Søknad om dyrehold» endres. Dette medfører en ubetydelig endring i borettslagets husordensregler. Endringen omfatter ikke regelverket knyttet til dyrehold, men gjør skjemaet mer oversiktlig og brukervennlig enn det er i dag.

Forslag til nytt skjema ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Nytt skjema godkjennes.

Vedlegg

1. Forslag til endring av skjema i husordensreglene - Søknad om tillatelse til dyrehold.pdf



Søknad om tillatelse til dyrehold

Undertegnede _____ med adresse _____, leilighetsnr. _____
søker med dette om rett til å holde _____.

Egenerklæring:

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

Sted: _____, Dato: __/__/____, Andelseiers signatur: _____

Sted: _____, Dato: __/__/____, Medeiers signatur: _____



Før styret kan behandle søknad om dyrehold må søker innhente skriftlig samtykke fra naboer i samtlige leiligheter i samme oppgang dersom det gjelder lavblokk, og samme etasje dersom det gjelder høyblokk.

Søker har innhentet samtykke til dyreholdet fra følgende naboer i samme oppgang/etasje:

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)

Navn: _____, Signatur: _____ Leilighetsnr. _____
(med blokkbokstaver)



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling til valg ved generalforsamling 2021:

- a) Valg av leder for 1 år: Reidar Loftesnes, Rugveien 83.
- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år: Malene Larsen Paulgaard og June Schierning
- c) Valg av styremedlem for 1 år for å erstatte styremedlem Thor Bjørn Bye (flytter fra borrettslaget): Gro Mette Andersen, Rugveien 71
- d) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år: Samira Adrik, Rugveien 38 og Henrik Fransrud – Rugveien 85
- e) Valg av 1 delegert til Obos Generalforsamling: Reidar Loftesnes og varadelegert til Obos generalforsamling: Malene Larsen Paulgaard
- f) Valg av 3 medlemmer til valgkomite for 1 år: Trine Dahl – Rugveien 83, Angelina Valskrå – Rugveien 40 og Alfhild Halvorsen - Rugveien 40

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Reidar Loftesnes

Valg av 2 Styremedlem 2 år Velges for 2 år

Malene Larsen Paulgaard

June Schierning

Valg av 1 Styremedlem 1 år Velges for 1 år

Thor Bjørn Bye

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Samira Adrik

Henrik Fransrud



Sak 11

Valg av delegerte til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Reidar Loftesnes

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Malene Larsen Paulgaard



Sak 12

Valg av valgkomié

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Trine Dahl

Alfhild Halvorsen

Angelina Valskrå



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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