



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 823 522	18 105 584
Sum inntekter		16 823 522	18 105 584
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	873 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		345 894	339 467
Annen driftskostnad		10 213 229	34 162 751
Sum kostnader		10 815 848	35 375 412
Driftsresultat		6 007 675	-17 269 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 938	73 194
Sum finansinntekter		67 938	73 194
Annen finanskostnad		3 011 209	3 638 761
Sum finanskostnader		3 011 209	3 638 761
Netto finans		-2 943 271	-3 565 567
Ordinært resultat før skattekostnad		3 064 404	-20 835 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 404	-20 835 395
Årsresultat		3 064 404	-20 835 395
Totalresultat		3 064 404	-20 835 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 064 404	-20 835 395
Sum overføringer og disponeringer		3 064 404	-20 835 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		316 389	643 002
Sum varige driftsmidler		51 647 786	51 974 399
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 609	21 609
Sum finansielle anleggsmidler		21 609	21 609
Sum anleggsmidler		51 669 396	51 996 008
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 094	33
Andre fordringer		327 049	301 629
Sum fordringer		377 143	301 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 363	581 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 837 363	581 136
Sum omløpsmidler		2 214 506	882 799
SUM EIENDELER		53 883 902	52 878 807



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital		22 400	22 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		141 946 825	145 011 229
Sum opptjent egenkapital		-141 946 825	-145 011 229
Sum egenkapital		-141 924 425	-144 988 829
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		193 925 084	195 062 458
Øvrig langsiktig gjeld		1 148 200	1 762 700
Sum annen langsiktig gjeld		195 073 284	196 825 158
Sum langsiktig gjeld		195 073 284	196 825 158
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		374 884	373 820
Leverandørgjeld		233 043	493 993
Skyldige offentlige avgifter			120 111
Annen kortsiktig gjeld		127 116	54 554
Sum kortsiktig gjeld		735 043	1 042 478
Sum gjeld		195 808 327	197 867 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 883 902	52 878 807



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325431

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 526 181
MANGLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 823 522	18 105 584
Sum inntekter		16 823 522	18 105 584
Kostnader			
Lønnskostnad		256 725	873 194
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		345 894	339 467
Annen driftskostnad		10 213 229	34 162 751
Sum kostnader		10 815 848	35 375 412
Driftsresultat		6 007 675	-17 269 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 938	73 194
Sum finansinntekter		67 938	73 194
Annen finanskostnad		3 011 209	3 638 761
Sum finanskostnader		3 011 209	3 638 761
Netto finans		-2 943 271	-3 565 567
Ordinært resultat før skattekostnad		3 064 404	-20 835 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 064 404	-20 835 395
Årsresultat		3 064 404	-20 835 395
Totalresultat		3 064 404	-20 835 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 064 404	-20 835 395
Sum overføringer og disponeringer		3 064 404	-20 835 395



Annen innskutt egenkapital	22 400	22 400
Sum innskutt egenkapital	22 400	22 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	141 946 825	145 011 229
Sum opptjent egenkapital	-141 946 825	-145 011 229
Sum egenkapital	-141 924 425	-144 988 829
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	193 925 084	195 062 458
Øvrig langsiktig gjeld	1 148 200	1 762 700
Sum annen langsiktig gjeld	195 073 284	196 825 158
Sum langsiktig gjeld	195 073 284	196 825 158
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	374 884	373 820
Leverandørgjeld	233 043	493 993
Skyldige offentlige avgifter		120 111
Annen kortsiktig gjeld	127 116	54 554
Sum kortsiktig gjeld	735 043	1 042 478
Sum gjeld	195 808 327	197 867 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 883 902	52 878 807



Organisasjonsnr: 950 526 181
MANGLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Manglerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2022

Selskapsnummer: 104





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 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for styreåret 2022-2023
5. Innkomne forslag: Beboerundersøkelse
6. Innkomne forslag: Detaljert oversikt over posten vaktmestertjenester
7. Innkomne forslag: Andre honorar - Vaktmesteroppgaver Denne posten bør spesifiseres
8. Innkomne forslag: Ekstern vaktmester/vaktmestertjenester
9. Innkomne forslag: Prosjektrapport rehabilitering
10. Innkomne forslag: Uteområdet - Blomster
11. Innkomne forslag: Styremøterett for varamedlemmer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Manglerud Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrer foreslår, Heide Egge og Jeanette Eidaker. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Heide Egge og Jeanette Eidaker er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for styreåret 2022-2023

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 2021- 2022 var på kr 300 000.-

Styret foreslår at styrehonoraret for 2022-2023 fastsettes til kr 300 000.-. Beløpet tilsvarer snittet for borettslag på vår størrelse, og som da er likt forrigere periode. Vi opplyser om at beløpet er skattepliktig.

Iht kilde Terje Sjøvold, juridisk direktør i OBOS er det korte svaret at gjennomsnittet på styrehonorar er kr 1500 kr pr bolig. Vi har 224 boliger og det ville da ha utgjort kr 336 000.-

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styrehonorar fastsettes til kr 300 000.-

Sak 5

Innkommne forslag: Beboerundersøkelse

Forslag fremmet av:

Anders Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å ivareta et godt bomiljø og for at man kan utvikle borettslaget videre, tror jeg det kunne vært hensiktsmessig med en digital beboerundersøkelse to ganger per år. Undersøkelsen er ment som hjelp til en hvert sittende styret for å kunne trekke innspill fra beboere som normalt sett ikke har et tett relasjon til styret. Ved å kunne bevise et godt bomiljø, vil også borettslaget i fremtiden fremstå som et attraktivt borettslag å bo i for fremtidens beboerne i Manglerud Borettslag.

Undersøkelsen skal selvsagt være anonymt.

Beboerundersøkelsen er ikke ment som en bestilling til sittende styre, men heller et verktøy til sittende styre, hvor styret kan hente gode tilbakemeldinger fra beboerne.



Styrets innstilling

Styret sin innstillingen er at forslaget avvises.

I forslaget til forslagstiller, er det forutsatt at styret skal gjennomføre de endringer som kommer frem i undersøkelsen. Enkelte slike endringer må vedtas på en GF. Vi anser derfor at forslaget er i strid med vedtekter og borettslagsloven.

I vårt borettslag har vi andelseiere som ikke er på den digitale plattformen som forslagstiller forventer med sitt forslag. Et styre må sørge for at alle andelseiere må kunne delta i en slik undersøkelse. Styret kan ikke utelate de som ikke er på digitale plattformer.

Vi har i dag Vibbo.no der alle som ønsker kan komme med sine forslag og få kommentarer fra resten av borettslaget.

Ellers har styremedlemmer har i dag god kontakt med andelseierne. Vi er tilgjengelig både på E-post, telefon og når vi er fysisk ute i området. De beboere som ønsker å si sin mening slik forslagstiller nevner har da mange muligheter til å fremme sin sak til styret.

Forslag til vedtak

2 ganger per år skal styret sende ut en digital undersøkelse til beboere. Undersøkelsen skal inneholde spørsmål om følgende:

- Nabolagstrivsel
- Ønsker for utvikling av borettslaget
- Forslag til umiddelbare tiltak
- Tilbakemeldinger til styret.

Etter vær gjennomførte undersøkelse presenteres funnene til resten av beboerne, men svarene skal være anonyme.

Det vil være opp til ethvert sittende styre å finne gode digitale verktøy som sendes ut til beboere per e-post. Det vil ikke bli lagt opp til analoge undersøkelser, da det ikke finnes gode og enkle løsninger for å ivareta integriteten av undersøkelsen.



Sak 6

Innkome forslag: Detaljert oversikt over posten vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:

Marie Therese Strandmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Detaljert oversikt over posten vaktmestertjenester som ble utført internt. Sak 4 fra generalforsamlingen i 2021. Det er ønskelig å se hvor mange timer er brukt på de ulike oppgavene, hvor mye som er utbetalt for de ulike oppgavene, hvem som har mottatt honorar for dette og hvor mye om det kan bekreftes at dette ikke kan utleveres p.g.a. GDPR så vil det være nyttig å vite hvor mange timer samlet og hvor stort beløp samlet utbetalt til beboere som ikke sitter i styret og hvor stort beløp er utbetalt til beboere som sitter i styret.

Styrets innstilling

Styret sin innstilling er at forslaget avvises, i det beløpet som skal fordeles, hvilke arbeidsoppgaver som utføres ble vedtatt på GF i 2021 under sak nr 4.

I vedtaket som ble fattet på GF 2021 står det følgende: Det fastsette et honorar på kr 200 000 (inkl. arbeidsgiveravgift) for vaktmesteroppgaver for perioden mai 2021 – mai 2022. Honoraret er skattepliktig for den som mottar det. Honoraret fordels imellom de som ønsker å bidra i forhold til arbeidsmengde. Beløpet utbetales etterskuddsvis.

Fordelingen av det avtale honoraret er gjort i samråd med alle de andelseiere som har utført vaktmester oppgaver i styreperioden 2021 – 2022

Styret har heller ikke lov å opplyse om hva en enkelte har fått i kronebeløp jf GDPR

Forslag til vedtak

Styret legger frem en detaljert oversikt som vedlegg og at det fremgår tydelig hva som er gått til beboere som sitter i styret og beboere som ikke sitter i styret.



Sak 7

Innkome forslag: Andre honorar - Vaktmesteroppgaver Denne posten bør spesifiseres

Forslag fremmet av:

Anita Legland Fure

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Posten som gjelder Vaktmesteroppgaver for regnskapet mai 2021 - mai 2022 må spesifiseres. Slik at det står hvem som har mottatt penger, hva vedkommende har gjort, hvor mange timer vedkommende har jobbet og hvilket beløp. Dette for at vi beboere skal få innsyn i hva pengene går til.

Styrets innstilling

Styret sin innstilling er at forslaget avvises, i det beløpet som skal fordeles, hvilke arbeidsoppgaver som utføres ble vedtatt på GF i 2021 under sak nr 4.

I vedtaket som ble fattet på GF 2021 står det følgende: Det fastsette et honorar på kr 200 000 for vaktmesteroppgaver for perioden mai 2021 – mai 2022. Honoraret er skattepliktig for den som mottar det. Honoraret fordels imellom de som ønsker i å bidra i forhold til arbeidsmengde. Beløpet utbetales etterskuddsvis.

Fordelingen av det avtale honoraret er gjort i samråd med alle de andelseiere som har utført vaktmester oppgaver i styreperioden 2021 – 2022

Styret har heller ikke lov å opplyse om hva en enkelte har fått i kronebeløp jf GDPR

Forslag til vedtak

Regnskapet skal spesifiseres når det gjelder utgifter til Vaktmesteroppgaver

Sak 8

Innkome forslag: Ekstern vaktmester/vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:

Jorunn Norli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

EKSTERN VAKTMESTER/VAKTMESTERTJENESTER



Jeg foreslår at vi får en ekstern vaktmester eller vaktmestertjenester utenfra. I vinter har vi fått snø, som er ganske vanlig. Likevel har det vært flere ganger hvor det ikke har blitt måkt eller blitt måkt langt ut på dagen. Og når sørpen med dype hjulspor fryser til is er det ikke lett å gå mellom garasjene nå. Issvullene skraper oppunder min bil, når jeg skal parkere i garasjen. Det er ikke sånn det skal være.

Trappene blir ikke alltid feid for snø. Det bor en del eldre mennesker i dette borettslaget her, som man må tenke ekstra på. Dersom man ikke kan ha på strømvarme i trappene pga dyr strøm, må de måkes. Da vi hadde ekstern vaktmestertjenester måtte de måke, dersom snødybden var 5 cm. Dette gjelder tydeligvis ikke når styret har ansvaret for snømåkinga?

I tillegg hadde det vært fint med kasser med sand ved garasjene, sånn at man kan strø litt selv innimellom.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forslaget avvises, da det vil bli engasjert et eksternt vaktmesterfirma fra ca juni 2022

Forslag til vedtak

Ansette vaktmester i 50 % stilling eller eksterne vaktmestertjenester

Forventer fortsatt at mitt forslag til årsmøtet opprettholdes uten sensur el

Sak 9

Innkomne forslag: Prosjektrapport rehabilitering

Forslag fremmet av:

Eva Marie Grøndahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har vært igjennom en stor rehabilitering i borettslaget med en prislapp på 150+ millioner kroner og det bør med fordel utarbeides en sluttrapport som tar for seg både det økonomiske og arbeidet som er utført. Det er svært vanlig at man oppsummerer prosjekter i denne størrelsesorden i en rapport.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behov for en slik rapport. For både på blokkene og på uteområde har vi FDV (Forvaltning Drift og Vedlikehold, dvs dokumentasjon på hva som er gjort og hvilke materialer som er brukt, samt hvordan dette skal vedlikeholdes) som følger Norsk Standard. Hele prosjektet siden oppstarten i 2016 er fulgt opp av OBOS prosjekt som prosjektleder.



De økonomiske rammene i prosjektet har det blitt informert om tidligere og underveis i prosjektet.

De ekstra honorat forslagstiller henviser til, ble vedtatt på tidligere GF'er som kompensasjon for det merarbeidet styret hadde med oppfølging av prosjektet i denne perioden.

Hvis flertallet av beboerne ønsker en slik rapport, har styret ingen innvendinger mot det. Men for å sikre at dette blir en uavhengig rapport, vil styret i så tilfelle engasjere OBOS prosjektet til dette arbeidet.

En estimert kostand for å lage en slik rapport er ca 500 000.-

Forslag til vedtak

Det må utarbeides en sluttrapport på rehabiliteringsprosjektet vi har hatt i borettslaget.

Rapporten må oppstille både det økonomiske samt hvilket arbeid vi har fått utført.

Det økonomiske:

- Mandat og vedtatt budsjett i generalforsamling for prosjektet
- Budsjettoverskridelser og årsaker til dette
- Oversikt over når de ulike avgjørelsene ble tatt i prosjektet (f eks ekstra låneopptak på 20 mill utover vedtatt budsjett)
- hva de ulike aktørene har fått betalt

Arbeidet:

- hva er utført?
- hvor lang forventet levetid har de utførte arbeidene?

Dette er ikke en uttømmende liste for hva rapporten skal inneholde, det man stemmer for her er en god og detaljert prosjektrapport som viser beboerne hva de har fått for pengene.

Kostnaden for arbeidet med rapporten bør gå under normalt styrearbeid og særlig med tanke på at styret fikk økt honoraret i prosjektperioden. Noe konsulentbruk for å fremskaffe dokumentasjon/oppstille rapporten er akseptabelt.



Sak 10

Innkome forslag: Uteområdet - Blomster

Forslag fremmet av:

Marit Ytterbø Landvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Uteområdene har etter rehabiliteringen i det store og hele blitt flotte med bl.a. vannparken og fellesområde med grillplasser, fotball-, basketbane og treningsområdet. Disse områdene blir også brukt av folk utenfor borettslaget, og det er helt greit.

Det er noen få fine områder med blomster. I de gamle blomsterbedene under balkongene er det nå plantet like busker. Dermed er uteområdene ved flere av blokkene blitt mer fargeløse og kjedeligere.

Jeg bor i nr. 12 og oppdaget forrige sommer at det hyggelige nabomiljøet vi hadde om sommeren ikke er her lenger. Jeg mener ved å plante ut blomster, stelle og vanne, er med på å skape et godt miljø blant oss naboene samt hyggelige møtepunkter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget avvises.

Da det ble vedtatt å oppgradere uteområdet, var et av argumentene at vi skulle ha et helhetlig uteområde. Tidligere var det satt ut planter og krukker, uten at alle ble fulgt opp. Enkelte steder så det mindre pent ut.

Det er plantet busker/blomster som skal blomstre til ulike tidspunkter, men de trenger litt tid på å vokse seg store nok.

Styret ønsker at vi gir området mer tid, før vi eventuelt vurderer mer beplantning på hele området i borettslagets regi.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at det blir lov å plante ut blomster i krukker. Videre at vi kan plante og sette ut blomster rundt sittegruppene ved de enkelte blokkene. Uteområde kan da bli forskjellige ved de enkelte blokkene, det mener jeg bare blir fint.

Det er en selvfølge at de som setter ut blomster tar ansvar for å vanne og stelle dem.



Sak 11

Innkomne forslag: Styremøterett for varamedlemmer

Forslag fremmet av:

Anders Berg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag er det ikke regulert et sett med regler for møterett for varamedlemmer i styrerommet. Det er opp til en hver sittende styreleder å vurdere hvorvidt varamedlemmene skal ha møterett til styremøtene.

Man kan nok anta at et varamedlemskap vil være et godt springbrett for en aktiv styrerolle på sikt. Da er det ekstremt viktig at varamedlemmene får erfaring med å sitte i styrerommet. I tillegg om det skulle være frafall, eller lengre fravær fra aktive styremedlemmer, er varamedlemmene avhengig av å raskt kunne forstå problemstillingene som enhvert styre sitter ovenfor.

Styrets innstilling

I vårt borettslag har det ikke vært vanlig at varamedlemmer har hatt møteplikt på styremøter. Varamedlemmer har blitt kalt inn når det har vært frafall, og da et behov for at de må møte.

Under styremøte kan det komme opp konfidensiell informasjon. Dette skal ikke deles med varamedlemmene, fordi de ikke er underlagt samme taushetsplikt som styremedlemmene.

Styret sin innstilling er at vi overlater til andelseieren å fatte vedtak i denne saken

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendringer under punkt 8. Møterett

Varamedlemmer skal ha møterett i styremøtene, sammen med styremedlemmer. Varamedlemmene har ikke stemmerett. Det betyr at varamedlemmene har rett til å være med i styremøtene, men bestemmer selv om de ønsker å stille opp alt ettersom agendaen som er satt for dagen.



Sak 12

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, og har vært styreleder under den byggeperioden vi har vært igjennom. Morten har god kontroll på hva som er gjort, gjenstående arbeid og god kontroll på økonomien i borettslaget. Morten har også god oversikt på kommende vedlikeholdsoppgaver

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Marit Henriksen
Opptatt av at borettslaget skal driftes godt og forsvarlig. Det skal være et godt borettslag å bo i samtidig som beboeres ønsker må veies opp mot økonomien og borettslaget som helhet.
- Marianne Dahl Fredsvik
- Marie Therese Strandmann
Jeg har bodd i borettslaget siden 2009 og trives veldig godt her. Jeg kan ikke påberope meg å ha erfaring med styreverv, men via jobben er jeg vant til å kommunisere med alle typer mennesker og det er noe jeg klarer på en tilfredsstillende måte.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marie Therese Strandmann
Jeg har bodd i borettslaget siden 2009 og trives veldig godt her. Jeg kan ikke påberope meg å ha erfaring med styreverv, men via jobben er jeg vant til å kommunisere med alle typer mennesker og det er noe jeg klarer på en tilfredsstillende måte.

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Styret Styret



Ingen har meldt seg til vervet. Derfor foreslås styret som valgkomite. Hvis noen tar kontakt med styret og vil være valgkomite, kan styret overlate ansvaret til disse.

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 13

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 Hermansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Lundell Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Hermansen	Steinborgveien 40
Styremedlem	Rune Edstrøm	Manglerudveien 9
Styremedlem	Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Styremedlem	Liv Marit Henriksen	Manglerudveien 11
Styremedlem	Tore Lundell Olsen	Svartdalsveien 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten Hermansen Steinborgveien 40

Varadelegert

Marianne Dahl Fredsvik Svartdalsveien 48

Valgkomiteen

Ane Brakestad Manglerudveien 16
Hanne Edvardsen Manglerudveien 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Manglerud Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

Manglerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950526181, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Svartdalsveien 46-54
Manglerudveien 2-16 1-15
Steinborgveien 30-44

Gårds- og bruksnummer:

148 186 227 231

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 428 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.

Manglerud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 16 823 522.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 815 848.

Resultat

Årets resultat på kr 3 064 404 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 3 064 404.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 479 463 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 150 000 til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er på kroner 682 713 mot 599 632 for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerud Borettslag.

Lån

Manglerud Borettslag har lån i Husbanken og to lån i OBOS Banken. Lånet i husbanken er et annuitetslån med halvårlig forfall og en fast rente på 3,56%. I OBOS Banken er det to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 1,97%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 er på kroner 224 436. Dette er en økning på kroner 5476 fra 2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Manglerud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2022.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Manglerud Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-159 679	5 787 252	-159 679	1 479 463
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 064 404	-20 835 395	3 569 000	5 898 200
Tilbakeføring av avskrivning	14	345 894	339 467	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-19 281	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	186 545 902	173 835 624	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-187 683 276	-159 286 620	-3 803 000	-4 448 000
Red. annen langs. gjeld		-614 500	-200 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 639 143	-5 946 924	-234 000	1 450 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 479 463	-159 672	-393 679	2 929 663
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 214 506	882 799		
Kortsiktig gjeld		-735 043	-1 042 478		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 479 463	-159 679		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	4 048 770
Innkrevde felleskostnader	2	15 536 413	15 045 273	16 041 000	12 548 230
Andre inntekter	3	1 287 109	3 060 311	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		16 823 522	18 105 584	16 041 000	16 597 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 725	-198 194	-185 000	-35 000
Styrehonorar	5	-225 000	-675 000	-225 000	-300 000
Avskrivninger	14	-345 894	-339 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 670	-19 700	-10 000	-20 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-206 000
Forretningsførerhonorar		-218 960	-213 620	-220 000	-225 000
Konsulenthonorar	7	-54 643	-37 774	-55 000	-80 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-45 000	-44 800
Drift og vedlikehold	8	-4 583 381	-29 118 402	-3 615 000	-1 150 000
Forsikringer		-605 349	-548 575	-616 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 745 379	-1 713 074	-1 725 000	-1 789 000
Energi/fyring		-936 628	-478 145	-500 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 166 166	-1 168 059	-1 250 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	10	-847 252	-814 602	-927 000	-914 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 815 848	-35 375 412	-9 379 000	-7 473 800
DRIFTSRESULTAT		6 007 675	-17 269 828	6 662 000	9 123 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 938	73 194	0	0
Finanskostnader	12	-3 011 209	-3 638 761	-3 093 000	-3 225 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 943 271	-3 565 567	-3 093 000	-3 225 000
ÅRSRESULTAT		3 064 404	-20 835 395	3 569 000	5 898 200
Overføringer:					
Udekket tap		0	-20 835 395		
Reduksjon udekket tap		3 064 404	0		

**MANGLERUD BORETTSLAG**
ORG.NR. 950 526 181, KUNDENR. 104**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	316 389	643 002
Langsiktige fordringer	15	21 609	21 609
SUM ANLEGGSMIDLER		51 669 396	51 996 008
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		50 094	33
Forskuddsbetalte kostnader		327 049	301 629
Driftskonto OBOS-banken		1 525 436	209 199
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	87 055
Sparekonto OBOS-banken II		311 927	284 883
SUM OMLØPSMIDLER		2 214 506	882 799
SUM EIENDELER		53 883 902	52 878 807
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	16	-141 946 825	-145 011
			229
SUM EGENKAPITAL		-141 924 425	-144 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	193 925 084	195 062 458
Borettsinnskudd	18	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	19	396 500	1 011 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		195 073 284	196 825 158
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		233 043	493 993
Skyldige offentlige avgifter		0	120 111
Påløpte renter		85 323	94 181
Påløpte avdrag		289 561	279 639
Annen kortsiktig gjeld	20	127 116	54 554
SUM KORTSIKTIG GJELD		735 043	1 042 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 883 902	52 878 807



9

Manglerud Borettslag

Pantstillelse	21	210 547 700	210 997 700
		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 26.02.2022
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen

Rune Edstrøm

Marianne Dahl Fredsvik

Liv Marit Henriksen

Tore Lundell Olsen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 386 996
Balkongtillegg	1 457 412
Balkong	138 055
Balkong nedbetaling 36 mnd	96 341
Garasje	256 550
Garasje Karlsen	52 800
Parkering	132 000
Nedbetaling balkong	71 709
Lading elbil	26 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 617 863

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 150
Garasje Karlsen	-52 800
Parkering	-25 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 536 413

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

Depositum garasjer	615 000
Utleieinntekter	367 272
Antenneleie	81 253
Balkong - nedbetaling	4 378
Gjensidige Forsikring - kontantoppgjør	98 550
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	7 700
Utleie	3 450
Vaskeri	109 106
SUM ANDRE INNTEKTER	1 287 109

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 725

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 715, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-53 143
SUM KONSULENTHONORAR	-54 643

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

OBOS Prosjekt, Prosjektledelse	-44 148
Oslo Murmesterbedrift AS	-246 966
Hagespesialisten AS	-3 533 979
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 825 092
Drift/vedlikehold bygninger	-43 412
Drift/vedlikehold VVS	-142 749
Drift/vedlikehold elektro	-16 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 905
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 400
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 336
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-364 942
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 130
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-59 175
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-651
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 583 381

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-884 597
Feieavgift	-44 674
Renovasjonsavgift	-816 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 745 379

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

Container	-29 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 750
Diverse leiekostnader/leasing	-150 982
Verktøy og redskaper	-4 815
Driftsmateriell	-52 691
Renhold ved firmaer	-510 323
Snørydding	-36 985
Andre fremmede tjenester	-7 547
Kontor- og datarekvisita	-1 250
Trykksaker	-10 619
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 715
Andre kontorkostnader	-5 358
Telefon, annet	-2 736
Porto	-3 144
Drivstoff biler, maskiner osv.	-700
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-4 990
Kontingenter	-3 635
Bank- og kortgebyr	-3 003
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-847 252

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	571
Kundeutbytte fra Gjensidige	67 367
SUM FINANSINNTEKTER	67 938

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-293 785
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-215 373
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-66 395
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-1 818 609
Renter og gebyr på lån 5 i OBOS-banken	-429 506
Renter og gebyr på lån 4 i OBOS-banken	-186 906
Renter på leverandørgjeld	-635
SUM FINANSKOSTNADER	-3 011 209

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

Kostpris/bokført verdi 1954	9 068 600
Oppskrevet 1972	2 093 457

REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE

Kostpris/bokført verdi 1989	14 913 100
Tilgang 2000	23 645 157

SUM BYGNINGER **49 720 314**

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	-26 340	
Avskrevet i år	-8 780	8 780

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 653 438	
Avskrevet tidligere	-1 088 512	
Avskrevet i år	-330 687	234 239

Fotballmål

Tilgang 2021	19 281	
Avskrevet i år	-6 427	12 854

Garasjeanlegg (ingen avskrivning)

Tilgang 1954	4 500	
Tilgang 1989	1 500	6 000

Parkeringsplasser (ingen avskrivning)

Tilgang 2017	54 516	54 516
--------------	--------	--------

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **316 389**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-345 894****NOTE: 15****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Depositum/innskudd lokaler	21 609
----------------------------	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **21 609**

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL****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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,57 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002

-23 240 000

Nedbetalt tidligere

14 723 411

Nedbetalt i år

1 137 407

-7 379 182

Lån 1 - OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-21 973 653

Nedbetalt tidligere

2 872 936

Nedbetalt i år

19 100 717

0

Lån 2 -OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017

-6 528 312

Nedbetalt tidligere

667 713

Nedbetalt i år

5 860 599

0

Lån 3 - OBOS-banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2020

-161 825 521

Nedbetalt tidligere

240 968

Nedbetalt i år

161 584 553

0

Lån 4 - OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021

-56 545 902

-56 545 902

Lån 5 - OBOS-banken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2021

-130 000 000

-130 000
000

-193 925

084

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/01-2022
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2022	
		600
152, 155, 158, 161, 164, 167		650
252, 255, 258, 261, 264, 267		700
352, 355, 358, 361, 364, 367		700
461, 464, 467		700
51		750
19		800
143, 151, 153, 154, 156, 157		850
159, 160, 162, 163, 165, 166		850
168, 251, 253, 254, 256, 257		850
259, 260, 262, 263, 265, 266		850
268, 351, 353, 354, 356, 357		850
359, 360, 362, 363, 365, 366		850
368, 460, 462, 463, 465, 466		850
468		850
113, 119, 133, 134, 135, 136		900
137, 138, 139, 140, 141, 142		900
144, 145, 146, 233, 234, 235		900
236, 237, 238, 239, 240, 241		900
242, 243, 244, 245, 246, 333		900
334, 335, 336, 337, 338, 339		900



340, 341, 342, 343, 344, 345	900
346, 437, 438, 439, 440, 441	900
442	900
20, 101, 102, 103, 104, 105	950
106, 107, 108, 109, 110, 111	950
112, 114, 115, 116, 117, 118	950
120, 121, 122, 123, 124, 125	950
126, 127, 128, 129, 130, 131	950
132, 147, 148, 149, 150, 201	950
202, 203, 204, 205, 206, 207	950
208, 209, 210, 211, 212, 213	950
214, 215, 216, 217, 218, 219	950
220, 221, 222, 223, 224, 225	950
226, 227, 228, 229, 230, 231	950
232, 301, 302, 303, 304, 305	950
306, 307, 308, 309, 310, 311	950
312, 313, 314, 315, 316, 317	950
318, 319, 320, 321, 322, 323	950
324, 325, 326, 327, 328, 329	950
330, 331, 332	950
59, 247, 248, 249, 250, 347	1 000
348, 349, 350	1 000

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-751 200
Korrigert innskudd	-500
SUM BORETTSINNSKUDD	-751 700

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-390 500
Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-396 500

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-658
Påløpte kostnader	-126 458
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-127 116

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	193 925 084
Påløpte avdrag	289 561
TOTALT	194 966 345

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

Bygninger	49 720 314
Tomt	1 611 083
TOTALT	51 331 397

Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov og i 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 2021

Generalforsamlingen 2021 ble gjennomført digitalt pga pandemien som da var i samfunnet. Det var av den grunn lagt store begrensinger på fysiske møter.

Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2021.

Forslag vedtatt på Generalforsamlingen i 2021 med styrets kommentarer under:

- Innføring av dugnad
 - Det er avholdt 1 dugnad når dette skrives. De som hadde meldt seg som oppgavansvarlige, bistod styret i å tømme fellesområder for hensatt avfall. Denne gangen var det gledelig lite avfall hensatt, allikevel ble det brukt ca 30 timer til sammen med inspeksjonsrunde i forkant, tømning og bortkjøring av spesialavfall.
 - Ny dugnad vil bli avholdt våren 2022.
- IN-ordning- hvilken avtale skal styret inngå
 - Ref vedtak har styret inngått en avtale hvor vi binder kr 130 millioner til IN-ordning.
- Andre honorarer - vaktmesteroppgaver
 - Det ble vedtatt at vaktmesteroppgaver skulle løses av beboere samt styret i styreperioden 2021- 2022. I sakens anledning lå det med en liste på oppgaver styret hadde sett for seg løst i denne perioden Det ble vedtatt et fast honorar som skulle fordeles mellom de som utførte arbeidet. De som meldte seg til å utføre vaktmesteroppgaver i denne perioden er; Katarzyna, Louika, Espen, Rune, Morten.

Styrets arbeid for perioden 2021/2022

Styret har i denne perioden avholdt både fysiske, digitale og telefon-møter. Medlemmer av styret har ofte kontakt med hverandre også utenom møtene. Vi kan dermed snu oss fort rundt og behandle saker når det kreves.

Etter flere år med et stort renoveringsprosjekt, har vi nå gått over i en normal driftsperiode. Det er fortsatt fokus på noen reklamasjonsarbeider som enda ikke er avsluttet. Vi ser fremover og planlegger for vedlikeholds-arbeider på vann og kloakk da dette er rørledninger som har nådd sin tekniske levealder. Vi har som mål å få dette arbeidet inn i en god plan slik at vi ligger i forkant av eventuelle pålegg om utbedringer fra kommunen.



Reklamasjon på arbeid på blokker og uteområde.

Av ulike grunner har vi dessverre ikke fått avsluttet alle reklamasjonsarbeidene. Vi håper at dette skal kunne bli ferdig i 2022.

Etterbestilling av innglassing til balkonger

Vi har fått mange spørsmål om etterbestilling av innglassing til balkongene. Leverandøren her er Lumoen AS.

En del beboere har forsøkt å etterbestille innglassing direkte fra Lumoen, men har dessverre fått negativt svar. Lumoen har sagt at de ikke kan levere innglassing til Manglerud Borettslag pga en pågående konflikt med oss. Dette var ukjent for oss og styreleder har derfor brukt mye tid på å finne ut hva som er fakta i saken.

Oslo Murmesterbedrift var hovedentreprenøren vår og Lumoen var underleverandør til Oslo Murmesterbedrift ifb med balkonger og innglassing. Det viser seg at det er en konflikt mellom Oslo Murmesterbedrift og Lumoen rundt økonomi. Så lenge dette ikke er løst, går det ut over borettslaget selv om vi reelt sett ikke er part i saken.

OBOS har tatt tak i saken. De er enig i at det ikke er akseptabelt at konflikten mellom disse to firmaene skal få konsekvenser for vårt borettslag.

Aktivitetsplassene / uteplassene våre

Det er gledelig å se at våre fine uteplasser og aktivitetsplasser blir benyttet året rundt. Vi ser at både voksne og barn koser seg. Vi håper dette gjør vårt gode bomiljø enda bedre og at det skapes gode relasjoner på tvers av blokkene.

Søppel på fellesområder som loft og kjellere.

Vi ser at mengden søppel på felles områdene begynner å minke. Dette er svært gledelig! Går mengden ned, betyr det mindre arbeid for styret og de beboere som hjelper styret med å få dette fjernet – og dermed færre kostnader for borettslaget.

I forbindelse med plukking av søppel på uteområdet, ser vi dessverre at noen blokker/oppganger utpeker seg negativt ved å bruke uteområdet som sin avfalls plass for å kaste røyk og snusposer.

På vegne av de som har utført vaktmesteroppgaver, har vi lovet å komme med denne oppfordringen: *Når du kaster snuspose eller røykstumper ut fra din balkong og ut på plenen, du er kvitt det. Men synes du det er rett at en nabo skal plukke opp dette etter deg? Vi oppfordrer alle til selv å kaste dette i søpla.*



Husleieøkning.

Husleien ble satt opp med 5% fra 01.01.2022.

Denne økningen i husleien går i sin helhet med til å dekke opp strømregningene som kom i 2021 og så langt i 2022.

Stiger strømprisene ytterligere, har styret varslet om at det kan komme en ny husleieøkning i løpet av 2022, men vi håper at dette kan utsettes til 2023.

For 2023, og med bakgrunn i det vi vet pr i dag, vurderer styret å sette opp husleien med 7%. Her spiller det inn hvilke økte kostnader som kommer i løpet av 2022.

Oppgaver/ vedlikehold fremover i tid

I 2021 ble det oppdaget lekkasje på hovedvannledning til Steinborgveien 42-44 og på kloakkledning i Steinborgveien 38-40. Dette er arbeidet vil bli utført i 2022 for å unngå et pålegg fra kommunen.

Styret vil legge en plan for å oppgradere vann- og kloakkrør. Rørene er fra den gang borettslaget ble oppført og faren for nye lekkasjer er stor. Vi er derfor i dialog med aktører som kan bistå oss i dette arbeidet. Dette er arbeid som vi er nødt til få utført, siden rørene er fra ca 40-50 tallet. De anbud vi har fått for å få dette utført, anses ikke skremmende. Etter innhenting av anbud, blir dette arbeidet gjennomført i 2022.

Fellesgjeld pr leilighet

Fellesgjelden for hver leilighet varierer. For å få vite hva den er på din leilighet, må du kontakte OBOS.

IN-ordningen

Det er nå innført en IN-ordning i vårt borettslag. Dette betyr at den enkelte kan nedbetale sin fellesgjeld på sin leilighet for å få mindre husleie. Hvis du vil vite hvor stor andel av fellesgjeld som omfattes av IN-ordningen for din leilighet, må du kontakte OBOS.

Bytte av lufteluker – luker som er tett i leilighetene

Under arbeidet med å skifte lufteluker i leilighetene, ble det som tidligere nevnt avdekket at mange luker var tett i igjen.

Styret vil påpeke at iht våre vedtekter MÅ alle luker være åpne for å skape en god luftsirkulasjon i den enkelte leilighet. Luftesystemet i vårt borettslag er basert på såkalt naturlig ventilasjon. Blir lukene tett i igjen, vil denne sirkulasjonen ikke fungere og man vil fort kunne oppleve fuktighet, mugg og sopp.

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. Utgifter til dette vil 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 med tilhørende dokumentasjon.

Styret

Styret har telefon 474 16 434 og kan også nås per e-post: manglerud@styrerommet.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

Pt har borettslaget ingen vaktmestertjenester. Disse oppgavene blir utført av beboere samt styret. Det vil bli innleid vaktmestertjenester fra juni 2022.

Oppfølging og vedlikehold av uteområde blir utført av Hagespesialisten.

Styret har og inngått serviceavtale på VVS og elektro med godkjente firmaer.

Parkering

Det er 38 faste, betalte parkeringsplasser, og egne parkeringskort gjelder for disse.

Det er 61 garasjer som leies ut iht venteliste.

For å se leiepriser, depositum, venteliste, se oversikt på vår hjemmeside: VIBBO.no.

Nøkler/skilt

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske løsninger AS.



Vaskeri

Fellesvaskerier med tørkerom er i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16. Det er innført betaling for bruk av maskiner.

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 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 **31.01 og 31.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste eller se på deres hjemmeside 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Inngangsparti	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2020	Vaskeri	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.
2019 - 2020 2018	Balkonger Drenering	Rehabilitering av samtlige balkonger Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drenebasseng er ferdig.
2018	Lys	Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor.
2018	Vinduer	Vinduer på fellesområder som loft/kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018 2018 2018 - 2020	Postkasser Maling Uteareal	Byttet postkasser i alle blokkene Malt alle oppganger Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplantning og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.
2018 - 2019	Lading EL-bil	61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk
2017	Avfallsstasjoner/Dører	Satt opp nye avfallsstasjoner 2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.
2017	Drenering	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 16
2017	Brannsikkerhet	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaksentral.
2017	Generell rehabilitering	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 - 2020 2016	Generell rehabilitering Inngangsparti	Samtlige blokker rehabilitert. Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 16.
2016	P-plasser	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Vaktmestergarasje	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2014	Drenering	Drenering av Steinborgveien.



2012	Takrenner	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011 - 2011	Vindusrehabilitering	Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.
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 installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger	Samt påbegynt sliping og lakkering 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 dørtelefonlegg.	
1993 - 1994	Ombygging av el-anlegget.	
1987	Rehabilitering av borettslagets bygninger.	



0104 Manglerud Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Morten Hermansen

Adresse: Steinborgveien 40

E-postadresse: morten.hermansen@voice.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Runde Edstrøm

Adresse Manglerudveien 9

E-postadresse 1711rune@gmail.com

Navn: Tore Lundell Olsen

Adresse Svartdalsveien 46

E-postadresse tore.lundell.olsen@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Liv Marit Henriksen

Adresse Manglerudveien 11

E-postadresse liv.marit.henriksen@gmail.com

Navn: Marianne Dahl Fredsvik

Adresse Svartdalsveien 48

E-postadresse mariannefredsvik@gmail.com

Som Varamedlem foreslås:

Navn: Marie Therese Strandmann

Adresse: Manglerudveien 2

E postadresse: marie1no@yahoo.no

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Hermansen

Adresse Steinborgveien 40

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tore Lundell Olsen

Adresse Svartdalsveien 46

D. Som valgkomité foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Dato 15.03.2022 i valgkomiteen for Manglerud Borettslag

Ane Brakestad

Hanne Edvardsen

.....

.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 10.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Heide Egge og Jeanette Eidakerer valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar for styreåret 2022-2023

Styrehonorar fastsettes til kr 300 000.-

For

Mot

Sak 5 Innkomne forslag: Beboerundersøkelse

2 ganger per år skal styret sende ut en digital undersøkelse til beboere.

Undersøkelsen skal inneholde spørsmål om følgende:

- Nabolagstrivsel
- Ønsker for utvikling av borettslaget
- Forslag til umiddelbare tiltak
- Tilbakemeldinger til styret.

Etter vær gjennomførte undersøkelse presenteres funnene til resten av beboerne, men svarene skal være anonyme.

Det vil være opp til ethvert sittende styre å finne gode digitale verktøy som sendes ut til beboere per e-post. Det vil ikke bli lagt opp til analoge undersøkelser, da det ikke finnes gode og enkle løsninger for å ivareta integriteten av undersøkelsen.

For

Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Detaljert oversikt over posten vaktmestertjenester

Styret legger frem en detaljert oversikt som vedlegg og at det fremgår tydelig hva som er gått til beboere som sitter i styret og beboere som ikke sitter i styret.

For

Mot

Sak 7 Innkomne forslag: Andre honorar - Vaktmesteroppgaver Denne posten bør spesifiseres

Regnskapet skal spesifiseres når det gjelder utgifter til Vaktmesteroppgaver

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Innkomne forslag: Ekstern vaktmester/vaktmestertjenester

Ansette vaktmester i 50 % stilling eller eksterne vaktmestertjenester

Forventer fortsatt at mitt forslag til årsmøtet opprettholdes uten sensur el

For

Mot

Sak 9 Innkomne forslag: Prosjektrapport rehabilitering

Det må utarbeides en sluttrapport på rehabiliteringsprosjektet vi har hatt i borettslaget.

Rapporten må oppstille både det økonomiske samt hvilket arbeid vi har fått utført.

Det økonomiske:

- Mandat og vedtatt budsjett i generalforsamling for prosjektet
- Budsjettoverskridelser og årsaker til dette
- Oversikt over når de ulike avgjørelsene ble tatt i prosjektet (f eks ekstra låneopptak på 20 mill utover vedtatt budsjett)
- hva de ulike aktørene har fått betalt

Arbeidet:

- hva er utført?
- hvor lang forventet levetid har de utførte arbeidene?

Dette er ikke en uttømmende liste for hva rapporten skal inneholde, det man stemmer for her er en god og detaljert prosjektrapport som viser beboerne hva de har fått for pengene.

Kostnaden for arbeidet med rapporten bør gå under normalt styrearbeid og særlig med tanke på at styret fikk økt honoraret i prosjektperioden. Noe konsulentbruk for å fremskaffe dokumentasjon/oppstille rapporten er akseptabelt.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 10 Innkomne forslag: Uteområdet - Blomster

Jeg foreslår at det blir lov å plante ut blomster i krukker. Videre at vi kan plante og sette ut blomster rundt sittegruppene ved de enkelte blokkene. Uteområde kan da bli forskjellige ved de enkelte blokkene, det mener jeg bare blir fint.

Det er en selvfølge at de som setter ut blomster tar ansvar for å vanne og stelle dem.

For

Mot

Sak 11 Innkomne forslag: Styremøterett for varamedlemmer

Forslag til vedtektsendringer under punkt 8. Møterett

Varamedlemmer skal ha møterett i styremøtene, sammen med styremedlemmer. Varamedlemmene har ikke stemmerett. Det betyr at varamedlemmene har rett til å være med i styremøtene, men bestemmer selv om de ønsker å stille opp alt ettersom agendaen som er satt for dagen.

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Morten Hermansen

Styremedlem (2 skal velges)

Liv Marit Henriksen

Marianne Dahl Fredsvik

Marie Therese Strandmann

Varamedlem (1 skal velges)

Marie Therese Strandmann

Valgkomite (1 skal velges)

Styret Styret

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Morten Hermansen

Varadelegat (1 skal velges)

Tore Lundell Olsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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