



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

### 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, 11.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 900 251	19 973 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 900 251</b>	<b>19 973 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 840 191	1 767 632
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		158 084	145 145
Annen driftskostnad		13 894 727	10 331 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 893 002</b>	<b>12 244 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 007 250</b>	<b>7 729 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 166	58 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 166</b>	<b>58 213</b>
Annen finanskostnad		1 351 164	1 713 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 351 164</b>	<b>1 713 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 323 998</b>	<b>-1 655 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 683 251	6 073 803
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 213 757	1 285 591
Sum varige driftsmidler		63 883 795	63 955 629
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 883 795	63 955 629
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 598	2 458
Andre fordringer		2 183 422	1 535 360
Sum fordringer		2 185 020	1 537 818
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 757 712	14 725 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 757 712	14 725 873
Sum omløpsmidler		15 942 732	16 263 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		50 200	50 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>50 200</b>	<b>50 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 706 250	12 389 501
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 706 250</b>	<b>-12 389 501</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 656 050</b>	<b>-12 339 301</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 796 884	88 094 018
Øvrig langsiktig gjeld		3 505 000	3 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 301 884</b>	<b>91 599 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 301 884</b>	<b>91 599 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 900	7 606
Leverandørgjeld		965 656	644 902
Skyldige offentlige avgifter		100 902	85 283
Annen kortsiktig gjeld		106 234	221 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 180 692</b>	<b>959 603</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 482 576</b>	<b>92 558 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412666

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 385 432  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

**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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 850 385 432  
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 900 251	19 973 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>19 900 251</b>	<b>19 973 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 840 191	1 767 632
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		158 084	145 145
Annen driftskostnad		13 894 727	10 331 834
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 893 002</b>	<b>12 244 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 007 250</b>	<b>7 729 044</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 166	58 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 166</b>	<b>58 213</b>
Annen finanskostnad		1 351 164	1 713 454
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 351 164</b>	<b>1 713 454</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 323 998</b>	<b>-1 655 241</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 683 251	6 073 803
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>



Organisasjonsnr: 850 385 432  
MANGLERUDVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	62 670 038	62 670 038
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1 213 757	1 285 591
Sum varige driftsmidler	63 883 795	63 955 629
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	63 883 795	63 955 629
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	1 598	2 458
Andre fordringer	2 183 422	1 535 360
Sum fordringer	2 185 020	1 537 818
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13 757 712	14 725 873
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	13 757 712	14 725 873
Sum omløpsmidler	15 942 732	16 263 691
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	50 200	50 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>50 200</b>	<b>50 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 706 250	12 389 501
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 706 250</b>	<b>-12 389 501</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 656 050</b>	<b>-12 339 301</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 796 884	88 094 018
Øvrig langsiktig gjeld	3 505 000	3 505 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>88 301 884</b>	<b>91 599 018</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>88 301 884</b>	<b>91 599 018</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 900	7 606
Leverandørgjeld	965 656	644 902
Skyldige offentlige avgifter	100 902	85 283
Annen kortsiktig gjeld	106 234	221 812
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 180 692</b>	<b>959 603</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>89 482 576</b>	<b>92 558 621</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>



Organisasjonsnr: 850 385 432  
MANGLERUDVANGEN 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

Manglerudvangen Borettslag

24. mai 2022

Selskapsnummer: 95





## Velkommen til årsmøte i Manglerudvangen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

24. mai 2022 kl. 18:00, Aulaen, Manglerud skole .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Vedtektsendring 1 – punkt 5-1
8. Vedtektsendring - punkt 6-1
9. Etablering av ladepunkter for el-bil
10. Skifte ut inngangsdører i lavblokkene
11. Oppgradere mulighet for trygg sykkelparkering i borettslaget

Med vennlig hilsen,

**Styret i Manglerudvangen Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport s.v.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 550 000.

Sak 4

**Vedtaksendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling****Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

**Forslag til vedtak**

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

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



Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Loftesnes

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gro Mette Andersen
- Vibeke Henny Strand

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Astrid Sægrov
- Henrik Farsrud

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Angelina Valskrå

### Vedlegg

1. VALgkomiteens innstilling 1.pdf



Sak 6

## 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:

- Reidar Loftesnes

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marlene Larsen Paulsgaard

Sak 7

## Vedtektsendring 1 – punkt 5-1

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Borettslaget har hatt som praksis gjennom mange tiår at inngangsdøren til leiligheten er den enkelte beboers ansvar. Denne praksisen vil videreføres, og vi foreslår endring i punkt 5-1 i borettslagets vedtekter slik at det ikke blir misforståelser rundt dette.

### Forslag til vedtak

Punkt 5-1 i vedtektene endres til: (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som egen inngangsdør, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, inkludert egen inngangsdør



Sak 8

## Vedtektsendring - punkt 6-1

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt som praksis i lang tid at avregningen av brenselsregnskapet for høyblokkene tilfaller eller belastes den som står som eier av leiligheten på avregningstidspunktet. I tilfeller der det har vært eierskifte har det vært eiers ansvar å tilbakebetale/kreve inn beløp til/fra tidligere eier. Denne praksisen kommer ikke tydelig nok frem i våre vedtekter i dag. Styret foreslår derfor endring.

**Forslag til vedtak**

Det etableres et nytt punkt 6-1 (3) med følgende tekst: (3) Avregningen av brenselsregnskapet for leiligheter i høyblokkene belastes/tilbakebetales til den/de som står som andelseier på avregningstidspunktet. Ved eierskifte er selger forpliktet til å opplyse kjøper om at det ved avregningen av brenselsregnskapet kan påløpe kostnader for foregående års forbruk.

Sak 9

## Etablering av ladepunkter for el-bil

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ble pålagt av fjorårets generalforsamling å jobbe videre med forslag til løsning for å ivareta lovpålegg om tilgjengelig ladepunkt for el-bil for alle beboere som har behov for dette. I henhold til lovverket skal samtlige beboere være med på å bære kostnaden ved oppgradering til ladeanlegg for el-bil. Vi har undersøkt hvordan andre borettslag har løst dette for sine beboere, og vært i kontakt med flere leverandører av ladeløsninger.

Vårt forslag er at borettslaget inngår en leieavtale med et ladeselskap som etablerer mulighet for ladepunkter på samtlige eksisterende biloppstillingsplasser i borettslaget. Disse plassene fortsetter å være forbeholdt beboere som leier faste plasser etter venteliste. De som ønsker å benytte seg av ladepunktet må tegne eget abonnement med



valgt leverandør. Abonnementsprisen kommer i tillegg til den ordinære leieprisen for biloppstillingsplass. De eksisterende ladeplassene vil også få nye ladepunkter og inngå i denne løsningen.

I tillegg foreslår vi å inngå leieavtale for etablering av syv til åtte ladepunkter ved trafostasjonen ved Rugveien 38. Disse ladepunktene skal være tilgjengelig for de beboerne som ikke har fast plass. Ladepunktene vil ha en abonnementsordning, slik at beboere betaler for tiden/forbruket, avhengig av hvilken leverandør som blir valgt. Det vil være strenge regler for hvor lenge beboere kan stå parkert på disse ladeplassene, slik at plassene er tilgjengelig for de som har behov.

Fordelen med å inngå en leieavtale kontra å kjøpe eget ladeanlegg, er at leverandøren vil stå for drift, vedlikehold og eventuelle oppgraderinger/fornyinger. Det er en stor utvikling i el-bilmarkedet og det er grunn til å tro at det som tilfredsstiller dagens behov ikke vil tilfredsstille behovet om få år. Videre unngår vi å binde opp borettslagets egenkapital ved å inngå en leieavtale.

#### **Forslag til vedtak**

Det stemmes over at borettslaget inngår en leieavtale med et ladeselskap som etablerer mulighet for ladepunkter på samtlige eksisterende biloppstillingsplasser i borettslaget, samt for syv til åtte nyetablerte ladepunkter, slik at borettslaget overholder det vi er pålagt gjennom lovverket.

Sak 10

## **Skifte ut inngangsdører i lavblokkene**

#### **Forslag fremmet av:**

Terje Christoffersen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er mange år siden høyblokkene i Borettslaget fikk nye inngangspartier.

Jeg har sett på mange av de dørene vi har i lavblokkene, og har et forslag om at de nå blir byttet ut med nye dører.

Som begrunnelse:

På dager med kaldt vær er utgangsdørene vanskelige å lukke, vi må bruke kraft for å få de lukket, og må tilkalle vaktmestrene. Det samme skjer når det er varmt. Dørene har også behov for rehabilitering.



Når fasadene på våre bolig blokker ser så bra ut, føler jeg at det er på tide og bytte ut de gamle utgangsdørene i lavblokkene.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at dørene i lavblokkene er solide eikedører som vi bør beholde. De fleste dørene er i god stand og fungerer utmerket. En utskifting av samtlige dører vil føre til en betydelig kostnad for borettslaget, i en tid der vi allerede har andre prosjekter som vil spise av borettslagets egenkapital. Vi foreslår derfor at vaktmesterne fortsetter å utføre nødvendig vedlikehold og fortløpende skifter ut dørpumper der det er behov for dette.

Dersom generalforsamlingen beslutter at vi likevel skal bytte ut dørene, ønsker ikke styret at det skal anskaffes dører med automatiske døråpnere. Borettslaget har store vedlikeholdskostnader knyttet til de automatiske døråpnerne som er etablert i høyblokkene. Dørpumpene har god kvalitet, men det er stor slitasje på dem som følge av hyppig bruk og at de er utsatt for vær og vind.

### **Forslag til vedtak**

Skifte ut inngangsdører til lavblokkene

Sak 11

## **Oppgradere mulighet for trygg sykkelparkering i borettslaget**

### **Forslag fremmet av:**

Silje Aakerøe

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg legger frem forslag om å oppgradere mulighet for trygg sykkelparkering i borettslaget.

Muligheten til å kunne ha en elsykkel/lastesykkel når en bor i borettslaget er begrenset.

Dette fordi det er trangt, tungt og vanskelig å få elsykkelen ned i kjelleren i lavblokkene. Det er ikke mulig å bære en lastesykkel ned i kjelleren.

Man kan låse sykkelen ute, men dette er i åpne, løse og dårlige sykkelstativer med større sjanse for tyveri.

Ved å kunne parkere sykkelen i et låsbart skur eller andre typer løsninger, hadde flere i borettslaget hatt en reell mulighet til å benytte elsykkel/lastesykkel.



I en by hvor det oppfordres til økt bruk av sykkel og mindre bruk av bil, vil en elsykkel/lastesykkel være praktisk for mange og da spesielt barnefamilier uten bil.

Det finnes flere systemer på markedet og Oslo kommune har støtteordninger til borettslag som vil søke om dette.

<https://klimatilskudd.no/sykkelparkering-i-borettslag-og-sameier>

I tillegg kan man kanskje se på muligheten til å delfinansiere dette via en egenandel eller månedsleie slik som parkeringsplassene til bil har.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om å bygge egne sykkelskur eller lignende. Dersom vi skulle bygge skur i tilknytning til blokkene, medfører dette en fasadeendring som må søkes om til Plan- og bygningsetaten. Videre vil både påbygg og frittstående skur være til hinder for vaktmestrene ved snørydding o.l. i tillegg til at det vil gå ut over våre tilgjengelige grøntområder. Skurene vil også kunne være til sjenanse for beboere, særlig i 1. etasje i lavblokkene.

### **Forslag til vedtak**

Oppgradere mulighet for trygg sykkelparkering i borettslaget



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Reidar Loftesnes	Rugveien 83
Nestleder	Malene Larsen Paulgaard	Rugveien 79
Styremedlem	Gro Mette Andersen	Rugveien 71
Styremedlem	June Schierning	Rugveien 85
Styremedlem	Vibeke Henry Strand	Rugveien 40
Varamedlem	Samira Adrik	Rugveien 38
Varamedlem	Henrik Fransrud	Rugveien 85

### 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 1 mann og 4 kvinner.

### 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 m<sup>2</sup>.

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

Manglerudvangen Borettslag har 2 ansatte. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker i 2021.

**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 19 900 251.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 893 002.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2 683 251 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.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 14 762 040 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 2 633 000 til 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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudvangen Borettslag.

### Lån

Manglerudvangen Borettslag har to lån i OBOS Banken. Begge til en rentesats på 1,85 % pr. mars 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% i 2022.

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 7,55 % fra 01.04.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudvangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Manglerudvangen 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

Vedlegg 1

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

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

---

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

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

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

Oslo, 21. april 2022  
**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>15 304 088</b>	<b>12 378 715</b>	<b>15 304 088</b>	<b>14 762 039</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 683 251	6 073 803	1 237 100	5 507 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	158 084	145 145	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-86 249	-192 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 297 134	-3 101 075	-3 289 000	-3 298 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-542 048</b>	<b>2 925 373</b>	<b>-2 051 900</b>	<b>2 209 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>14 762 040</b>	<b>15 304 088</b>	<b>13 252 188</b>	<b>16 971 139</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	15 942 732	16 263 691
Kortsiktig gjeld	-1 180 692	-959 603
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>14 762 040</b>	<b>15 304 088</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 483 125	3 601 392	3 482 808	3 482 244
Innkrevde felleskostnader	2	16 280 736	16 266 001	16 400 192	16 284 756
Andre inntekter	3	136 390	106 261	107 000	117 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>19 900 251</b>	<b>19 973 654</b>	<b>19 990 000</b>	<b>19 884 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 290 191	-1 217 632	-1 150 000	-1 150 000
Styrehonorar	5	-550 000	-550 000	-550 000	-550 000
Avskrivninger	14	-158 084	-145 145	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 465	-16 715	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-349 945	-344 770	-354 000	-358 000
Konsulenthonorar	7	-270 988	-125 345	-200 000	-200 000
Kontingenter		-100 400	-100 400	-100 400	-100 400
Drift og vedlikehold	8	-5 720 115	-2 981 046	-7 500 000	-2 633 000
Forsikringer		-517 551	-522 784	-1 000 000	-1 000 000
Kommunale avgifter	9	-2 962 651	-2 912 056	-2 942 000	-3 051 000
Energi/fyring		-1 255 132	-593 703	-700 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 741 875	-1 714 042	-1 800 000	-1 800 000
Andre driftskostnader	10	-950 606	-1 013 974	-1 062 500	-1 092 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-15 893 002</b>	<b>-12 244 610</b>	<b>-17 383 900</b>	<b>-12 959 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>4 007 250</b>	<b>7 729 044</b>	<b>2 606 100</b>	<b>6 924 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 007 250</b>	<b>7 729 044</b>	<b>2 606 100</b>	<b>6 924 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 166	58 213	0	0
Finanskostnader	12	-1 351 164	-1 713 454	-1 369 000	-1 417 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 323 998</b>	<b>-1 655 241</b>	<b>-1 369 000</b>	<b>-1 417 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 683 251</b>	<b>6 073 803</b>	<b>1 237 100</b>	<b>5 507 100</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 683 251	6 073 803		

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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	60 328 500	60 328 500
Tomt		2 341 538	2 341 538
Andre varige driftsmidler	14	1 213 757	1 285 591
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 883 795</b>	<b>63 955 629</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 598	2 458
Forskuddsbetalte kostnader		1 038 620	858 781
Andre kortsiktige fordringer	15	15 191	10 000
Energiavregning	21	1 129 611	666 580
Driftskonto OBOS-banken		2 750 676	1 155 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 869	40 979
Sparekonto OBOS-banken		10 955 167	13 529 075
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>15 942 732</b>	<b>16 263 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 502 * 100		50 200	50 200
Annen egenkapital	17	-9 706 250	-12 389 501
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 656 050</b>	<b>-12 339 301</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	84 796 884	88 094 018
Borettsinnskudd	19	3 505 000	3 505 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>88 301 884</b>	<b>91 599 018</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		965 656	644 902
Skyldige offentlige avgifter	20	100 902	85 283
Påløpte renter		7 900	7 606
Annen kortsiktig gjeld	22	106 234	221 812
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 180 692</b>	<b>959 603</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 826 526</b>	<b>80 219 320</b>
Pantstillelse	23	124 505 000	124 505 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 6.4.2022

Styret i Manglerudvangen Borettslag

Reidar Loftesnes/s/

Gro Mette Andersen/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 inntektsføres 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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 962 952
Parkering	340 207
Leie	96 840
A konto oppvarming	12 372
Kapitalkostnader på IN-lån	3 476 556
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 569
Overført til kapitalkostnader	-3 483 125
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 412 371</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-115 656
A konto oppvarming	-12 372
Parkering	-3 607
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 280 736</b>

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

Utleie av basestasjon	116 390
Andre inntekter	20 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>136 390</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-850 178
Overtid	-35 106
Annen lønn, ikke feriepenge	-8 000
Påløpte feriepenge	-106 234
Fri bil, tlf etc.	-13 045
Fri bolig	-39 600
Naturalytelser speilkonto	52 645
Arbeidsgiveravgift	-232 068
Pensjonskostnader innskudd	-17 368
AFP-pensjon	-19 235
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-603
Yrkesskadeforsikring	-3 708
Arbeidsklær	-14 555
Andre personalkostnader	-3 135
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 290 191</b>



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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 550 000.

Julegrantenning og velferdskostnader til borettslaget er på kr 11 702, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 465.

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

Juridisk bistand	-51 750
OBOS Prosjekt AS	-58 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-115 195
Blå landskapsarkitekter AS	-45 503
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-270 988</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 452 454
Drift/vedlikehold VVS	-303 655
Drift/vedlikehold elektro	-293 784
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 817
Drift/vedlikehold heisanlegg	-392 792
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-81 247
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 018 256
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 403
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-92 070
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 638
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 720 115</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 917 119
-----------------------	------------



Feieavgift	-51 514
Renovasjonsavgift	-994 018
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 962 651</b>

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

Container	-113 259
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 800
Diverse leiekostnader/leasing	-7 418
Telefon-/kontormaskiner	-6 036
Driftsmateriell	-30 917
Lyspærer og sikringer	-11 346
Vakthold	-8 072
Renhold ved firmaer	-580 195
Andre fremmede tjenester	-26 247
Kontor- og datarekvisita	-7 676
Trykksaker	-2 467
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 702
Andre kontorkostnader	-1 697
Telefon, annet	-33 518
Porto	-11 033
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 708
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 504
Bank- og kortgebyr	-3 011
Velferdskostnader	-22 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-950 606</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 775
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 391
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 166</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-386 806
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-964 018
Renter på leverandørgjeld	-340
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 351 164</b>

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

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

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 nr. 1		
Kostpris(Tilgang 2021)	86 250	
Avskrevet i år	-8 625	77 625
Feiemaskin		
Tilgang 2020	62 500	
Avskrevet tidligere	-2 083	
Avskrevet i år	-12 500	47 917
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2016	256 388	
Avskrevet tidligere	-223 425	
Avskrevet i år	-32 962	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2020	130 000	
Avskrevet tidligere	-13 000	
Avskrevet i år	-26 000	91 000
PC nr. 2		
Kostpris	17 995	
Avskrevet tidligere	-17 994	1
Traktor nr. 4		
Tilgang 2015	507 576	
Avskrevet tidligere	-435 065	
Avskrevet i år	-72 510	1
Storskjerm		
Tilgang 2016	31 365	
Avskrevet tidligere	-25 614	
Avskrevet i år	-5 488	263
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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 213 757</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -158 084**

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

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - lån		15 191
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>15 191</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		-9 706 250
Egenkapital fra IN tidligere		0
Egenkapital fra IN 2021		0
Reduksjon EK fra IN		0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-9 706 250</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. 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		1 868 231



Nedbetalt i år	778 297	-24 353 742
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	8 562 748	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 519 107	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-60 443 142
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-84 796 884</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-3 505 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 505 000</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-51 869
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 033
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-100 902</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 683 564
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 683 564</b>

**KOSTNADER**

Vedlikehold	56 936
Strøm	452 679
Fyringsolje	2 303 036
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 812 651</b>

Uoppgjorte avregninger	525
------------------------	-----

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 129 612</b>
----------------------------	------------------

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	-106 234
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-106 234</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 505 000
Pantelån	84 796 884
Bregnede IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>88 301 884</b>

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

Bygninger	60 328 500
Tomt	2 341 538
<b>TOTALT</b>	<b>62 670 038</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### STYRETS ARBEID FOR STYREÅRET 2021/2022

- Styret har avholdt 15 styremøter. I tillegg kommer møter med beboere, ansatte (vaktmestere), leverandører og samarbeidspartnere
- Styret har også avholdt telefonmøter med Get/Telia og Nokas i forbindelse med brannsikring
- Styret har hatt flere gjennomganger på telefon og e-post med OBOS prosjekt og arkitektfirma Blå i forbindelse med prosjekt for etablering av avfallsbrønner
- Styret har hatt møter og befaringer med leverandører av ladeløsninger for el-bil
- Styret har sammen med omkringliggende borettslag og Nærmiljøet Manglerud/Ryen hatt møte om branntomt i Vårønneveien
- Styret har hatt tett korrespondanse med OBOS advokatene i forbindelse med avslutningen av et beboerforhold
- Styret har engasjert og fulgt opp Anticimex AS i forbindelse med bekjempelse av faromaaur i oppganger i Plogveien og Rugveien
- Styret har hatt tett oppfølging av eier av basestasjon, forsikringsselskap, og taktekker i forbindelse med lekkasje fra taket i Rugv. 38
- Styret har hatt nøkkelvakt på styrerommet 33 ganger
- Styret har behandlet 724 saker og besvart ca. 1750 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 12 rundskriv "Nytt fra Manglerudvangen" og 3 øvrige rundskriv
- Styret har behandlet søknader om godkjenning av salg av 59 leiligheter i vårt borettslag
- Styret har behandlet 10 søknader om overlating av bruk
- Tildeling av biloppstillingsplass – 12 stk.

#### I denne perioden har styret:

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter og 4 ekstraordinære styremøter, herunder regnskapsmøter med OBOS. Styret har sittet "nøkkelvakt" annenhver torsdag året igjennom, i alt 33 kvelder. Styret skriver også ut parkeringsbevis og rekvisisjoner på nøkler og nøkkelibrikker til beboere utenom nøkkelvaktene dersom det er 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.

Styret holder på med et prosjekt for etablering av avfallsbrønner og avvikling av søppelsjaktene. Dette prosjektet har dratt ut i tid, på grunn av lang saksbehandlingstid både hos OBOS prosjekt samt i Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten. Styret ønsket i utgangspunktet at alle søppelsjaktene skulle avvikles og erstattes av nedgravde avfallsbrønner. Vi har imidlertid fått avslag på å etablere slike brønner i Plogveien og Beiteveien av trafikale hensyn. Konsekvensen av dette er at vi får en delt løsning, der Plogveien og Beiteveien inntil videre vil beholde søppelsjaktene, mens alle søppelsjaktene i Rugveien vil bli erstattet med nedgravde avfallsbrønner utenfor hver høyblokk. Selv om



dette ikke er en ideell løsning, vil det løse problemet med vond lukt særlig i høyblokkene på sommeren.

Fjorårets generalforsamling påla styret å finne frem til ulike løsninger for el-billading i borettslaget. Styret har undersøkt ulike løsninger og innhentet tilbud som fremlegges for avstemning for årets generalforsamling.

Styret har hatt en del ekstraarbeid i forbindelse med at vår hjemmeside ble nedlagt av OBOS. Vi har forsøkt å finne alternative løsninger, men har foreløpig akseptert at vi må benytte Vibbo som hjemmeside inntil videre. Vi benytter ikke meldingstjenesten i Vibbo, da det blir for uoversiktlig å skulle forholde oss til flere kommunikasjonskanaler, og fordi all korrespondanse gjennom denne siden vil forsvinne når hjemmesiden blir lagt over på ny plattform en gang i fremtiden. Vi er opptatt av å bevare historikken for våre beboere, og benytter derfor kun e-postadressen [manglerudvangen@gmail.com](mailto:manglerudvangen@gmail.com) for elektroniske henvendelser til styret. Vi minner samtidig om at facebooksiden som er opprettet av beboere i borettslaget hverken blir lest eller besvart av styret.

Styret mottar hver måned henvendelser der naboer klager på hverandre. Dette er naturlig i et 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, vært 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, noe vi hadde et eksempel på i fjor.

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 nyhetsskrivet.

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. 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 12 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 høsten 2021 med bistand fra Manglerud Star. Alt som var hensatt av eiendeler i fellesarealene ble da fjernet. Styret har besluttet at den årlige oppryddingen også i år vil foregå på høsten.

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.

## Velferd i borettslaget

Borettslaget kunne endelig gjennomføre den årlige julegrantenningen i borettslaget første søndag i advent i fjor. Styret serverte gløgg og pepperkaker til de mange beboerne som møtte opp. Nissen kom med overraskelse til barna.

## 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

Etablering av ladepunkter for el-bil.

## **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 epost manglerudvangen@getmail.no .



## 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Avtale om oljeleveranse**

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



## Kabel-TV

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

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 av løpsledninger.
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 bæreveier/drivskiver på heiser.
2004 - 2005	Individuell bytte av ytterdører.	
2004	Innkjøp av lekestativer til lekepass.	
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.



## Valgkomiteens innstilling for 2022

Vi hadde følgende kandidater som ønsket å sitte i styret;

Henrik Buer Bergstrøm og Joakim Hevrøy i tillegg til sittende styremedlemmer som ønsker å stille til gjenvalg.

Vi har valgt å innstille følgende kandidater:

A) Valg av leder for 1 år:

Reidar Loftesnes    Rugveien 83

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år :

Styremedlem   Gro Mette Andersen    Rugveien 71

Styremedlem   Vibeke Henny Strand    Rugveien 40

C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år:

Varamedlem   Astrid Sæggrov    Rugveien 75

Varamedlem   Henrik Fransrud    Rugveien 85

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Reidar Loftesnes    Rugveien 83

Marlene Larsen Paulgaard    Rugveien 79

E) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Angelina Valskrå    Rugveien 40

Ikke funnet kandidat

Ikke funnet kandidat



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

**Selskapsnummer:** 95 **Selskapsnavn:** Manglerudvangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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