



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 264 204	3 260 009
Sum inntekter		3 264 204	3 260 009
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 740 373	9 379 862
Sum kostnader		2 850 473	9 493 962
Driftsresultat		413 731	-6 233 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 055	11 051
Sum finansinntekter		7 055	11 051
Annen finanskostnad		420 577	350 635
Sum finanskostnader		420 577	350 635
Netto finans		-413 522	-339 584
Ordinært resultat før skattekostnad		209	-6 573 536
Ordinært resultat etter skattekostnad		209	-6 573 536
Årsresultat		209	-6 573 536
Totalresultat		209	-6 573 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209	-6 573 536
Sum overføringer og disponeringer		209	-6 573 536



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 817 440	7 817 440
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		7 817 441	7 817 441
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 817 441	7 817 441
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			30 224
Andre fordringer			333 962
Sum fordringer		0	364 186
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 070 375	2 868 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 070 375	2 868 992
Sum omløpsmidler		2 070 375	3 233 179
SUM EIENDELER		9 887 816	11 050 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 200	5 200
Sum innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 096 206	10 096 415
Sum opptjent egenkapital		-10 096 206	-10 096 415
Sum egenkapital		-10 091 006	-10 091 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 567 259	18 912 596
Øvrig langsiktig gjeld		738 000	738 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 305 259	19 650 596
Sum langsiktig gjeld		19 305 259	19 650 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 877	3 006
Leverandørgjeld		662 869	1 487 514
Annen kortsiktig gjeld		8 817	718
Sum kortsiktig gjeld		673 563	1 491 238
Sum gjeld		19 978 822	21 141 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 887 816	11 050 620



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421129

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 371
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MANGLERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 264 204	3 260 009
Sum inntekter		3 264 204	3 260 009
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 740 373	9 379 862
Sum kostnader		2 850 473	9 493 962
Driftsresultat		413 731	-6 233 953
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 055	11 051
Sum finansinntekter		7 055	11 051
Annen finanskostnad		420 577	350 635
Sum finanskostnader		420 577	350 635
Netto finans		-413 522	-339 584
Ordinært resultat før skattekostnad			
		209	-6 573 536
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		209	-6 573 536
Årsresultat		209	-6 573 536
Totalresultat		209	-6 573 536
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209	-6 573 536
Sum overføringer og disponeringer		209	-6 573 536



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	7 817 440	7 817 440
--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

	1	1
--	---	---

Sum varige driftsmidler

	7 817 441	7 817 441
--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	7 817 441	7 817 441
--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

		30 224
--	--	--------

Andre fordringer

		333 962
--	--	---------

Sum fordringer

	0	364 186
--	---	---------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

	2 070 375	2 868 992
--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	2 070 375	2 868 992
--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler

	2 070 375	3 233 179
--	-----------	-----------

SUM EIENDELER

	9 887 816	11 050 620
--	-----------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	5 200	5 200
--	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	5 200	5 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 096 206	10 096 415
Sum opptjent egenkapital	-10 096 206	-10 096 415
Sum egenkapital	-10 091 006	-10 091 215
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 567 259	18 912 596
Øvrig langsiktig gjeld	738 000	738 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 305 259	19 650 596
Sum langsiktig gjeld	19 305 259	19 650 596
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 877	3 006
Leverandørgjeld	662 869	1 487 514
Annen kortsiktig gjeld	8 817	718
Sum kortsiktig gjeld	673 563	1 491 238
Sum gjeld	19 978 822	21 141 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 887 816	11 050 620



Organisasjonsnr: 954 570 371
MANGLERUDLIA 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Manglerudlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 23. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Manglerudlia Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/202>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Ekstern styreleder
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utskifting av vinduer
7. Delegert til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Manglerudlia Borettslag

Ronny Hammersmark Nordhagen

Per Frogndahl

Johan Heldal

Julie Mork Isaksen



Til andelseierne i Manglerudlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **20.05.2021 kl 9:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.05.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/manglerudlia>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Ronny Hammersmark Nordhagen sin postkasse Wetlesens Vei 51.

Dette må gjøres innen utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Manglerudlia Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/manglerudlia>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2021 i Manglerudlia Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Ekstern styreleder

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Utskifting av vinduer

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 23.mai 2021 kl 09:00



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. s 202 Første sider til generalforsmaling.pdf



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Som protokollvitner er Tonje Olafsen og Marie Staven Lundereng foreslått.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. ÅRSRAPPORT for 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Hammersmark Nordhagen	Wetlesens Vei 51
Styremedlem	Per Frogndahl	Wetlesens Vei 52
Styremedlem	Johan Heldal	Wetlesens Vei 39 B
Styremedlem	Toril Salomonsen (fratrådt)	Wetlesens Vei 41
Styremedlem	Julie Mork Isaksen	Wetlesens Vei 49
Varamedlem	Siri Amalie Hansen	Wetlesens Vei 46
Varamedlem	Eskild Josten	Wetlesens Vei 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ronny Hammersmark Nordhagen Wetlesens Vei 51

Varadelegert

Per Frogndahl Wetlesens Vei 52

Valgkomiteen

Marie Staven Lundereng Wetlesens Vei 53
Tonje Olafsen Wetlesens Vei 45 B

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

**Generelle opplysninger om Manglerudlia Borettslag**

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter.

Manglerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570371, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Wetlesens Vei 26-52 31-53

Gårds- og bruksnummer:

148 259

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986, er på 17 906 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Manglerudlia Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader i løpet 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Høsten 2020 har vi skiftet ut en stor andel vinduer.

Opprettet god kontakt med Byggsørvis as, som har hatt vedlikeholds-arbeider høst/ vinter 20/21. De er interessert i å lage en avtale med Manglerudlia på generelt vedlikehold. De har utbedret lekkasjer ifm 3 eldre balkonger/ terrasser i rekkehus og 2 firemannsboliger.

Skiftet leverandør på bredbånd/ tv fra Telia til Telenor (fiber) Oppstart mai 21. Justert husleietillegg for påbygg. Gjennomsnittspris pr m2 er justert fra ca 6,- pr m2 til ca 15 m2 pr m2. Effektuert fra 1/4 2021.

Har også inkludert arealer som tidligere ikke har vært med i husleien. Arealer som kjellerstuer, og loft på firemannsboliger bekostes nå på samme måte som leietillegg påbygg. Effektuert fra 1/4 2021.

Vi har fulgt opp brannrapporter fra Oslo Brannvesen og Firesafe som forteller at brannsikkerheten i borettslaget har klare mangler. Ansatt Obos Prosjekt som prosjektledere, og valgt OF Bygg as som entreprenør. Oppstart av brannsikringsarbeider januar 2021. Pr 10/4 er de snart ferdige med alle firemannsboliger og skal være i rute. Varer tom oktober 21.

Fortsatt oppfølging av innsig av fukt i noen garasjer etter Karlshusgarasjene bygget garasjene i 2017. Dette er ikke 100% i orden enda.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 364 304.

Dette er kr 111 204 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør naturskade og innbetaling for utvidelse av balkong.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 850 473.

Dette er kr 735 573 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak skiftning av vinduer og reparasjon av lekkasjer på balkonger.

Resultat

Årets resultat på kr 209 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 396 812 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000,- til generelt vedlikehold. Større drift og vedlikehold er budsjettet til kr 15 000 000, og gjelder brannsikringsprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie for 2021 er økt med 22,01%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudlia Borettslag.

Lån

Manglerudlia Borettslag har tre lån i Handelsbanken. Lånene er refinansiert i OBOS banken fra 1.mars. Det refinansiert til et lån, med nominell rente på 1,70% og en løpetid på 30 år.

Lån 1 har flytende, nominell rente på 1,85% og skal være nedbetalt 2048.

Lån 2 har flytende, nominell rente på 1,85% og skal være nedbetalt 2046.

Lån 3 har flytende, nominell rente på 1,85% og skal være nedbetalt 2040.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2021.

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



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Borettslagets styre har utarbeidet et driftsbudsjett, inkludert brannsikringsprosjektet, som vil gi en svak negativ utvikling av disponible midler i 2021. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 15 000 000 til brannsikringsprosjektet.

Styret har i 2021 justert opp leietillegg påbygg fra 6 kr til 15 kr pr kvm, dette er utført for å dekke tilleggskostnadene som påløper borettslagets vedlikehold som følge av økt areal. I tillegg er arealer som tidligere ikke har vært betalt leie for, tatt med som tilleggsarealer. TV og bredbåndskostnaden er justert til 400 kr pr mnd, for å dekke de aktuelle kostnadene pr andel.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Manglerudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Manglerudlia Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



MANGLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 741 940	579 180	1 741 940	1 396 812
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		209	-6 573 536	462 100	-15 010 400
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 000 000	0	15 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-345 337	-263 703	-329 000	-650 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-345 128	1 162 761	133 100	-660 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 396 812	1 741 941	1 875 040	736 412
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 070 375	3 233 179		
Kortsiktig gjeld		-673 563	-1 491 238		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 396 812	1 741 941		



MANGLERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 192 454	3 015 009	3 153 000	3 398 000
Innbetalinger		46 875	0	0	0
Andre inntekter	3	24 875	245 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 264 204	3 260 009	3 153 000	3 398 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 625	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-86 155	-83 970	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-105 705	-44 753	-25 000	-125 000
Kontingenter		-10 400	-10 400	-10 400	-10 400
Større drift og vedlikehold		0	0	0	-15 000 000
Drift og vedlikehold	8	-1 175 591	-7 888 183	-500 000	-800 000
Forsikringer		-246 870	-198 944	-209 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-524 675	-489 136	-489 000	-531 500
Energi/fyring		-73 716	-108 158	-105 000	-100 000
TV/bredbånd		-346 370	-340 149	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-166 267	-211 544	-220 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 850 473	-9 493 962	-2 114 900	-17 650 400
DRIFTSRESULTAT		413 731	-6 233 953	1 038 100	-14 252 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 055	11 051	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-420 577	-350 635	-580 000	-762 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 522	-339 584	-576 000	-758 000
ÅRSRESULTAT		209 -6 573 536	462 100 -15 010 400		
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 573 536		
Reduksjon udekket tap		209	0		

**MANGLERUDLIA BORETTSLAG**
ORG.NR. 954 570 371, KUNDENR. 202**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 054 630	7 054 630
Tomt		762 810	762 810
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		7 817 441	7 817 441
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	30 224
Forskuddsbetalte kostnader		0	333 962
Driftskonto OBOS-banken		640 063	645 476
Sparekonto OBOS-banken		1 430 313	2 223 517
SUM OMLØPSMIDLER		2 070 375	3 233 179
SUM EIENDELER		9 887 816	11 050 620
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100* 52		5 200	5 200
Udekket tap	15	-10 096 206	-10 096 415
SUM EGENKAPITAL		-10 091 006	-10 091 215
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 567 259	18 912 596
Borettsinnskudd	17	738 000	738 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 305 259	19 650 596
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		662 869	1 487 514
Påløpte renter		1 877	3 006
Annen kortsiktig gjeld	18	8 817	718
SUM KORTSIKTIG GJELD		673 563	1 491 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 887 816	11 050 620
Pantstillelse	19	19 938 000	19 938 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2021
Styret i Manglerudlia Borettslag

Ronny H. Nordhagen Per Frogndahl
Johan Heldal Julie Mork Isaksen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 457 840
Garasje	468 000
TV/Internett	155 376
Leietillegg påbygg	74 974
Eiendomsskatt	36 264
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 192 454

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør naturskade	24 875
SUM ANDRE INNTEKTER	24 875

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-26 074
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 180
Arkitekt og brannrådgivning	-76 452
SUM KONSULENTHONORAR	-105 705

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS prosjekt: Prosjektering brannseksjonering	-83 322
OBOS prosjekt: Prosjektledelse overflatebehandling fasade	-30 000

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-974 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 755
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 963
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 860
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 175 591

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 318
Vann- og avløpsavgift	-283 063
Feieavgift	-9 984
Renovasjonsavgift	-196 028
Ikke uthentet eiendomsskatt	718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-524 675

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

Container	-68 103
Snørydding	-57 926
Andre fremmede tjenester	-32 430
Trykksaker	-1 176
Andre kontorkostnader	-459
Porto	-950
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 475
Velferdskostnader	-1 748
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 267

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 796
SUM FINANSINTEKTER	7 055

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-31 699
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-178 558
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-210 280
Andre rentekostnader	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-420 577

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 753 000
Oppskrevet 1972	670 380
Tilgang 2017 (påkostning boder)	3 631 250
SUM BYGNINGER	7 054 630

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.259

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

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

Luftavfukter AMT 60

Kostpris

38 500

Avskrevet tidligere

-38 499

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-9 733 661

Nedbetalt tidligere

227 316

Nedbetalt i år

237 547

-9 268 798

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018

-1 442 638

Nedbetalt tidligere

36 387

Nedbetalt i år

38 020

-1 368 231

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019

-8 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

69 770

-7 930 230

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-18 567 259****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959

-738 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-738 000**

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember 2020	-8 817
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 817

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	738 000
Pantelån	18 567 259
TOTALT	19 305 259

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

Bygninger	7 054 630
Tomt	762 810
TOTALT	7 817 440



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret jobber med å avvikle hjemmeside <http://manglerudlia.no/0202> og går over til å kommunisere på www.vibbo.no/manglerudlia. Styres treffes også på manglerudlia@styrommet.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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer **6602322**. 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Manglerudlia 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.

TV/Bredbånd

Fra 1.5.2021 levers disse tjenestene fra Telenor.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2020	Det ble skiftet flere vinduer i borettslaget, i tillegg ble flere balkonger rehabilitert.	
2019	Skiftet panel på rekkehus/malejobb	Fasadepesialisten AS
2017	Nye garasjer og bodar. Rørfornyng.	
2015	4 nye vaskemaskiner	Alle de gamle er byttet ut.
2014	Drenering/terrasse 43-47	
2013	Drenert Wetlesensv. 43-47	
2012	Ti gamle søppelstasjoner	er erstattet av to nedgravde stasjoner.
2012	Drenert Wetlesensv. 34	
2011	Utskifting av alle innendørs hovedstoppekraner til alle hus. Det ble satt opp nye postkassestativ på rekkehussiden. Avløpsrør inspisert og funnet i orden.	
2010	Garasjer og garasjedører malt på dugnad	
2009	Garasjene rehabilitert	
2008	Husene er blitt malt.	Firemannsboligene har fått ny farge.
2006	Diverse utskifting av panel og vinduer	Ytterdører i firemannsboligene er skiftet, samt vinduer på hver side av dørene. Dessuten er det installert callinganlegg.
2002	Utskiftning av felles EI-anlegg.	
2001	Utskiftning av felles EI-anlegg. Tekking av tak ov	
2000 - 2001	Omtekking av tak. Montering av brannstiger.	
1999	Malt og skiftet panel på en rekke	garasjer. Oppgardering av antenneanlegget.
1998	Brannvegger på lovt i rekkehusene. Malt 6 stk. 4-m	
1997	Skiftet panel og malt rekkehus/firmannsbolig.	
1996	5 Gavlvegger panelt.	
1995	Skiftet takplater på garasjene. Panelt 4 gavlvegge	
1994	Asfaltert veier, garasjeplasser og tørkeplasser.	
1993	Tak	Omlegging av tak i Wetlesens vei 42.
1991	Rehabilitering av utvendig	spillvannsledning i Wetlesensv. 32
1988	Ombygging av antenneanlegget. Piper utbedret. Ette	
1985 - 1986	Elektriske stigeledninger ble skiftet. Husene ble	malt på dugnad.



Sak 4

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det henvises til informasjon gitt på beboermøte 19 mai 2021.

Ekstern styreleder honoreres med kr 75 000 (mva fremkommer ikke ved styrehonorar) i periode 2021-2022, forslaget er i henhold til valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 for perioden 2020-2021, i henhold til budsjett 2021.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 6

Utskifting av vinduer

Forslag fremmet av: Øivind Rødsrud

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2020 la styret frem et forslag om å vedtektsfeste at vedlikehold av vinduer og balkongdører skal være den enkelte andelseiers ansvar (sette tilside borettslagslovens §5-12).

Forslaget fikk ikke nødvendig flertall, og styret annonserte senere på sommeren at man skulle ta en runde pr år foreløpig. Det resulterte i at mange meldte fra om dårlige vinduer, som igjen resulterte i større utskifting og kostnad enn i et "normalt" år.

Ved presentasjon av brannsikringsprosjektet på beboermøte i februar 2021 gjentar styret sine tanker om at man kan overføre ansvar for vidusutskifting til den enkelte andelseier og derved "spare" betydelige beløp. En andelseier kommenterte klokkelig at det ikke bare kan settes en strek for dette nå det fremdeles er mange i borettslaget som har vinduer fra 80-tallet.

I samband med brannsikringsprosjektet er det i den senere tid brukt uttrykk som "urettferdig" og "blodig urettferdig". En vedtektsendring i forhold til §5-12 vil også være urettferdig å gjennomføre nå.

Prosessen blir feil. Først når alle gamle vinduer er skiftet kan man vurdere å fremme forslaget på nytt.

Det er rimelig å anta at de fleste av de som stemte ja til forslaget i 2020 er de som allerede har fått skiftet vinduer på egenhånd eller for fellesskapets regning, og som så en mulighet til å slippe å være med på resten av spleiselaget for de som fremdeles har gamle og dårlige/ødelagte vinduer. Stilt foran et slikt valg er det ikke alltid lett å tenke solidarisk.

Utskifting av vinduer bør være et selvsagt element i en langsiktig vedlikeholdsplan i et borettslag, ikke slik praksis har vært i dette borettslaget over tid, der subjektivt skjønn har rådet grunnen og ført til tilfeldigheter og urettferdig behandling.

Den beste løsningen for alle parter ville være å skifte alt samtidig i regi av borettslaget. Da ville man sikret at alle har samme type vinduer og fått mer enhetlige fasader.

Mange av vinduene i borettslaget er produsert før 1980, noen har produksjonsår 1975, fra den tiden tetningslimet ofte var tilsatt PCB!

I den byggtekniske tilstandsrapporten for vår andel, som vi kjøpte i 2017, står det at "...vinduer nærmer seg sin levetid".

Byggforsk, Prosjektrapport 263 fra 1999 om datidens vinduer: "I dag varierer brukstiden for nye vinduer fra 10 år til 70-80 år, men det er blitt vanlig å beregne 30 år som brukstid for dagens vinduer."



Enova: "Har du 2-lagsvinduer fra 80-tallet i dag? Bytt til lavenergivinduer, og varmetapet vil halveres".

Styrets innstilling

Styrets innstilling til innkommende forslag er at det ikke bør tas til følge grunnet belastningen med pågående prosjekt. En omfattende vindusutskifting på det nåværende tidspunkt vil kreve økt bruk av lånemidler og gi økt fellesgjeld utover det som følger av brannsikringsprosjektet, og dette er noe styret ikke ønsker. Andelseiere kan eventuelt fremme dette igjen ved årsmøte 2022.

Styret vil videreføre dagens ordning hvor andelseiere melder inn vinduer de ønsker vurdert skiftet ut. Borettslaget tar årlig en oppsummering av innkommende henvendelser og får en faglig vurdering av hvert enkelt vindu.

Alderen på vinduet er ikke alene med på å avgjøre hvorvidt det skal skiftes ut, men en helhetlig tilstandsvurdering vil ligge til grunn.

Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal i løpet av 3 måneder fremlegge en plan for utskifting av alle vinduer i Manglerudlia Borettslag som har produksjonsår tidligere enn 1980.

Alternativt kan årsmøtet bestemme en annen grense for alder på vinduer som må byttes.



Sak 7

Delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Geir Henning Martinsen

Som vara til OBOS generalforsamling foreslås Hege Hammersmark

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 8

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Tonje Olafsen og Marie Staven Lundereng

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Alexander Dahl Henriksen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Geir Henning Martinsen

Hege Hammersmark

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Eskild Josten

Marie Staven Lundereng

Valg av 1 Styremedlem (tar over for Per) Velges for 1 år

Julie Mork Isaksen

Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Alexander Dahl Henriksen Sverdrups Gate 26 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Geir Henning Martinsen Wetlesens Vei 38

Hege Hammersmark Wetlesens Vei 51

Julie Mork Isaksen (tar over 1 år for Per) Wetlesens Vei 49

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Per Frogndahl (fratrådt) Wetlesens Vei 52

Johan Heldal Wetlesens Vei 39 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Eskild Josten Wetlesens Vei 48

2. Marie Staven Lundereng Wetlesens Vei 53

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

[Navn] [Adresse]

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tonje Olafsen Wetlesens Vei 45 B

Marie Staven Lundereng Wetlesens Vei 53

I valgkomiteen for Manglerudlia Borettslag

Marie Staven Lundereng

Tonje Olafsen