



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 526 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

### 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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 105 584	15 626 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 105 584</b>	<b>15 626 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		873 194	340 834
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		339 467	339 467
Annen driftskostnad		34 162 751	88 663 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 375 412</b>	<b>89 343 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 269 828</b>	<b>-73 717 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 194	59 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 194</b>	<b>59 772</b>
Annen finanskostnad		3 638 761	3 130 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 638 761</b>	<b>3 130 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 565 567</b>	<b>-3 070 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 835 395	-76 787 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		643 002	982 469
Sum varige driftsmidler		51 974 399	52 313 866
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 609	21 602
Sum finansielle anleggsmidler		21 609	21 602
Sum anleggsmidler		51 996 008	52 335 468
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33	16 545
Andre fordringer		301 629	292 015
Sum fordringer		301 662	308 560
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 136	14 905 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 136	14 905 617
Sum omløpsmidler		882 799	15 214 177
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		22 400	22 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 400</b>	<b>22 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		145 011 229	124 175 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-145 011 229</b>	<b>-124 175 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-144 988 829</b>	<b>-124 153 434</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		195 062 458	180 513 454
Øvrig langsiktig gjeld		1 762 700	1 762 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>196 825 158</b>	<b>182 276 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>196 825 158</b>	<b>182 276 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		373 820	381 092
Leverandørgjeld		493 993	9 043 252
Skyldige offentlige avgifter		120 111	1 854
Annen kortsiktig gjeld		54 554	728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 042 478</b>	<b>9 426 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 867 636</b>	<b>191 703 080</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459327

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 526 181  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: MANGLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2021

**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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 105 584	15 626 088
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 105 584</b>	<b>15 626 088</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		873 194	340 834
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		339 467	339 467
Annen driftskostnad		34 162 751	88 663 272
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 375 412</b>	<b>89 343 573</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 269 828</b>	<b>-73 717 485</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73 194	59 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73 194</b>	<b>59 772</b>
Annen finanskostnad		3 638 761	3 130 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 638 761</b>	<b>3 130 255</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 565 567</b>	<b>-3 070 483</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 835 395	-76 787 968
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	51 331 397	51 331 397
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	643 002	982 469
Sum varige driftsmidler	51 974 399	52 313 866
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	21 609	21 602
Sum finansielle anleggsmidler	21 609	21 602
Sum anleggsmidler	51 996 008	52 335 468
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	33	16 545
Andre fordringer	301 629	292 015
Sum fordringer	301 662	308 560
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	581 136	14 905 617
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	581 136	14 905 617
Sum omløpsmidler	882 799	15 214 177
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	22 400	22 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>22 400</b>	<b>22 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	145 011 229	124 175 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-145 011 229</b>	<b>-124 175 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-144 988 829</b>	<b>-124 153 434</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195 062 458	180 513 454
Øvrig langsiktig gjeld	1 762 700	1 762 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>196 825 158</b>	<b>182 276 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>196 825 158</b>	<b>182 276 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	373 820	381 092
Leverandørgjeld	493 993	9 043 252
Skyldige offentlige avgifter	120 111	1 854
Annen kortsiktig gjeld	54 554	728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 042 478</b>	<b>9 426 926</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>197 867 636</b>	<b>191 703 080</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>



Organisasjonsnr: 950 526 181  
MANGLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**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

Manglerud Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. juni - 10. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Manglerud Borettslag. Avstemningen åpner 7. juni kl. 11:00 og lukker 10. juni kl. 11:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/104>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Andre honorarer – Vaktmesteroppgaver
5. Få beboer som ikke er en del av styret til å gjøre vaktmesterarbeid
6. Ansette vaktmester
7. Innføring av dugnad
8. IN-ordning- hvilken avtale skal styret inngå
9. Fastsettelse av styrehonorar for styreåret 2021-2022
10. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Manglerud Borettslag**

Morten Hermansen

Anders Berg

Rune Edstrøm

Marianne Dahl Fredsvik

Liv Marit Henriksen



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



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.

Styret foreslår derfor at Anja Lindstad Monsen og Sølvi Aare velges.

De skal signere digitalt.

**Styrets innstilling**

Generalforsamlingen si ja til de to foreslåtte protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Anja Lindstad Monsen og Sølvi Aare er valgt.



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 2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Hermansen	Steinborgveien 40
Styremedlem	Anders Berg	Manglerudveien 15
Styremedlem	Rune Edstrøm	Manglerudveien 9
Styremedlem	Marianne Dahl Fredsvik	Svartdalsveien 48
Styremedlem	Liv Marit Henriksen	Manglerudveien 11
Varamedlem	Magnus Bakkhaug	Manglerudveien 15
Varamedlem	Frida Lian Tildheim	Steinborgveien 38

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Morten Hermansen Steinborgveien 40

#### Varadelegert

Tore Lundell Olsen Svartdalsveien 46

### Valgkomiteen

Thomas Rolf Brattheim Manglerudveien 5  
Vibeke Ertkjern Manglerudveien 8

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 Manglerud Borettslag

Borettslaget består av 224 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer :

148 186 227 231

Første innflytting skjedde i 1947. Tomten, kjøpt i 1986 er på 46 482 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.

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.



Manglerud Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 18 105 584.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 35 375 412.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 20 835 395 og foreslås dekket ved overføring fra 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 – 159 679 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 3 000 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er på kr 599 632. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerud Borettslag.

### Lån

Manglerud Borettslag har fire lån i OBOS Banken.

Tre av lånene er tabellbaserte med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på henholdsvis 1,51%, 1,52% og 1,53%. I tillegg er det et annuitetslån med halvårlige forfall og en fast rente på 3,56%.

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 for 2021 er på kr 218 960. Det er en økning på kr 5340 fra 2020.

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

### Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Manglerud Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Manglerud 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, 27. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>5 787 252</b>	<b>-6 136 544</b>	<b>5 787 252</b>	<b>-159 679</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-20 835 395	-76 787 968	-17 213 500	3 569 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	339 467	339 467	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	173 835 624	156 289 897	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	200 000	365 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-159 286 620	-68 423 769	-4 309 000	-3 803 000
Red. annen langs. gjeld	-200 000	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	29 720	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-5 946 924</b>	<b>11 812 347</b>	<b>-21 522 500</b>	<b>-234 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-159 672</b>	<b>5 675 803</b>	<b>-15 735 248</b>	<b>-393 679</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	882 799	15 214 177		
Kortsiktig gjeld	-1 042 478	-9 426 926		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-159 679</b>	<b>5 787 251</b>		



Manglerud Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 045 273	14 161 314	15 246 000	16 041 000
Andre inntekter	3	3 060 311	1 464 774	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>18 105 584</b>	<b>15 626 088</b>	<b>15 246 000</b>	<b>16 041 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-198 194	-90 834	-90 000	-185 000
Styrehonorar	5	-675 000	-250 000	-450 000	-225 000
Avskrivninger	14	-339 467	-339 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 700	-8 750	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-6 000	-200 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-213 620	-208 210	-220 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-37 774	-28 490	-35 000	-55 000
Kontingenter		-44 800	-44 800	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-29 118 402	-82 979 936	-25 640 000	-3 615 000
Forsikringer		-548 575	-486 721	-550 000	-616 000
Kommunale avgifter	9	-1 713 074	-1 597 694	-1 750 000	-1 725 000
Energi/fyring		-478 145	-553 221	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 168 059	-1 449 182	-1 500 000	-1 250 000
Andre driftskostnader	10	-814 602	-1 106 269	-1 669 500	-927 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-35 375 412</b>	<b>-89 343 573</b>	<b>-32 459 500</b>	<b>-9 379 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-17 269 828</b>	<b>-73 717 485</b>	<b>-17 213 500</b>	<b>6 662 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	73 194	59 772	0	0
Finanskostnader	12	-3 638 761	-3 130 255	0	-3 093 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 565 567</b>	<b>-3 070 483</b>	<b>0</b>	<b>-3 093 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-20 835 395</b>	<b>-76 787 968</b>	<b>-17 213 500</b>	<b>3 569 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-20 835 395	-76 787 968		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 720 314	49 720 314
Tomt		1 611 083	1 611 083
Andre varige driftsmidler	14	643 002	982 469
Langsiktige fordringer	15	21 609	21 602
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>51 996 008</b>	<b>52 335 468</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		33	16 545
Forskuddsbetalte kostnader		301 629	292 015
Driftskonto OBOS-banken		209 199	14 500 716
Skattetrekkskonto OBOS-banken		87 055	1 290
Sparekonto OBOS-banken II		284 883	403 611
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>882 799</b>	<b>15 214 177</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 224 * 100		22 400	22 400
Udekket tap	16	-145 011 229	-124 175 834
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-144 988 829</b>	<b>-124 153 434</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	195 062 458	180 513 454
Borettsinnskudd	18	751 700	751 700
Annen langsiktig gjeld	19	1 011 000	1 011 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>196 825 158</b>	<b>182 276 154</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		493 993	9 043 252
Skyldige offentlige avgifter	20	120 111	1 854
Påløpte renter		94 181	111 833
Påløpte avdrag		279 639	269 259
Annen kortsiktig gjeld	21	54 554	728
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 042 478</b>	<b>9 426 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>52 878 807</b>	<b>67 549 646</b>



Manglerud Borettslag

Pantstillelse	22	210 997 700	209 997 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021  
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen /s/

Anders Berg /s/

Rune Edstrøm /s/

Marianne Dahl Fredsvik /s/

Liv Marit Henriksen /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.

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	12 755 052
Balkongtillegg	1 457 412
Garasje	256 200
Balkong nedbetaling 36 mnd	205 229
Balkong	136 488
Parkering	136 000
Garasje Karlsen	52 800
Nedbetaling balkong	50 230
Nedbetaling av nye dører, 24 mnd	25 854
Nedbetaling av nye dører, 12 mnd	21 000
Nedbetaling av nye dører, 36 mnd	12 408
El-bil lading	10 200
Nedbetaling av nye dører, 72 mnd	3 000
Ekstra kjellerbod	-150
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 121 723</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-22 250
Garasje	-52 800
Garasje	-1 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 045 273</b>

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

Utleieinntekter forretningslokale	337 832
Bærekraftsprisen 2020	1 000 000
El-bil lading	59 697
Antenneleie Norge AS Ice Communication	66 687
Innglassing av balkonger	459 447
Solgardiner og markiser	30 942
Nøkler	9 300
Telia	32 712
Tilskudd fra Oslo Kommune	1 000 000
Utleie	9 250
Vaskeri	54 444
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 060 311</b>



Manglerud Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-62 000
Annen lønn, ikke feriepenges	-22 000
Påløpte feriepenges	-7 440
Arbeidsgiveravgift	-108 914
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 160

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-198 194**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 675 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 417, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 700.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 305

**SUM KONSULENTHONORAR** **-37 774**



Manglerud Borettslag

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt, Prosjektledelse	-1 754 143
Oslo Murmesterbedrift AS	-13 564 073
Hagespesialisten AS	-12 916 900
Oslo Murmesterbedrift AS, Vinduer/dører	-344 383

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -28 579 500**

Drift/vedlikehold bygninger	186 223
Drift/vedlikehold VVS	-35 240
Drift/vedlikehold elektro	-77 734
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-46 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-358
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 629
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-391 295
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-11 250
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-53 110

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -29 118 402**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-871 554
Feieavgift	-33 493
Renovasjonsavgift	-808 028

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 713 074**



Manglerud Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-39 983
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 911
Diverse leiekostnader/leasing	-164 413
Verktøy og redskaper	-169
Driftsmateriell	-3 538
Vaktmestertjenester	-33 660
Renhold ved firmaer	-482 281
Snørydding	-3 060
Andre fremmede tjenester	-34 466
Kontor- og datarekvisita	-4 557
Trykksaker	-7 248
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 417
Andre kontorkostnader	-6 404
Telefon, annet	-3 075
Porto	-2 935
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 433
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-3 618
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-814 602</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 065
Andre renteinntekter	65 281
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>73 194</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-333 371
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 160 838
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS-banken	-348 687
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS-banken	-107 222
Renter og gebyr på lån 3 i OBOS-banken	-1 688 643
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 638 761</b>



Manglerud Borettslag

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

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

**REHABILITERING/TILEGGSBEBYGGELSE**

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

**SUM BYGNINGER** **49 720 314**

Gnr.148/bnr.186 M. flere

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2018	43 900
Avskrevet tidligere	-17 560
Avskrevet i år	-8 780
	17 560

Avfallsanlegg

Tilgang 2017	1 653 438
Avskrevet tidligere	-757 825
Avskrevet i år	-330 687
	564 926

Garasjeanlegg (ingen avskrivning)

Tilgang 1954	4 500
Tilgang 1989	1 500
	6 000

Parkeringsplasser

Tilgang 2017	54 516
	54 516

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **643 002**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-339 467**

**NOTE: 15**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

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

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** **21 609**



Manglerud Borettslag

## NOTE: 16

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

## NOTE: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,57 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2002	-23 240 000	
Nedbetalt tidligere	13 625 208	
Nedbetalt i år	1 098 203	
		-8 516 589

OBOS boligkreditt As

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-69 989 896	
Økning 2019	-77 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 561 334	
Økning i år	-27 010 103	
Nedbetalt i år	172 438 666	
		0

Lån 1 i OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017	-21 973 652	
Nedbetalt tidligere	2 459 688	
Nedbetalt i år	413 248	
		-19 100 716

Lån 2 i OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-6 528 312	
Nedbetalt tidligere	572 178	
Nedbetalt i år	95 535	
		-5 860 599

Lån 3 i OBOS-banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2020	-161 825 521	
Nedbetalt i år	240 968	
		-161 584 553

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-195 062 458</b>
------------------------------------	--	---------------------



Manglerud Borettslag

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-751 200
Korrigert innskudd	-500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-751 700</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-1 005 000
Andre innskudd	-6 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 011 000</b>

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-87 055
Skyldig arbeidsgiveravgift	-33 056
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-120 111</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 440
Gebyrer	-658
Purregebyr	-140
Påløpte kostnader	-46 316
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-54 554</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	751 700
Pantelån	195 062 458
	279 639
<b>TOTALT</b>	<b>196 093 797</b>

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

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



Manglerud Borettslag

**NOTE: 23**

Manglerud Borettslag har per 31.12.2020 negative disponible midler på 159 679 kr.  
Borettslaget har forlenget avdragsfrihet ut 2021 som et tiltak for å få positive disponible midler.  
I tillegg er felleskostnadene økt fra 01.01.2021.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets oppgaver og ansvar**

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

### **Gjennomføring av Generalforsamling i 2020**

I 2019 var det opprinnelig planlagt en vanlig fysisk generalforsamling. Den måtte vi utsette pga koronapandemien. Etter litt frem og tilbake om vi skulle avholde eller utsette generalforsamlingen, valgte vi til slutt å gjennomføre en digital generalforsamling. OBOS hadde utviklet en løsning for dette (kalt Vibbo). Den skulle etter planen være ferdigutviklet i 2025. Den digitale løsningen som var tilgjengelig i 2020, var derfor ikke optimal.

For at en digital GF skal være mest mulig demokratisk, er det en forutsetning at flest mulig andelseiere registrerer seg på Vibbo.

I og med at koronapandemien også i 2021 umuliggjør en generalforsamling der alle samles fysisk, blir årets GF også digital. Den digitale løsningen er noe forbedret fra i fjor, men er fremdeles ikke optimal. Nytt i år er at registrering av forslag til saker samt nominering av seg selv eller andre til styreverv, nå kan gjøres direkte i systemet.

Basert på tilbakemeldinger fra forrige GF, vil det bli avholdt et beboermøte den 18. mai, rett før den digitale GF starter.

Under den digitale GF i fjor ble det referert til kommentarer fra ulike personer i OBOS som den enkelte andelseier hadde snakket med. Det ble vanskelig å vite hva som var fakta i sakene og det var forvirrende for mange. I år skal spørsmål til OBOS stilles på Vibbo.no under den saken man lurte på, og OBOS vil legge inn svaret sitt der. På den måten får alle den samme informasjonen fra OBOS.

### **Styrets gjennomføring av forslag som ble vedtatt på Generalforsamling 2020.**

I 2020 ble det avholdt to generalforsamlinger rundt innføring av IN-ordning for borettslaget. Det var flertall blant de som avga stemme, for å innføre IN-ordning.

Foreløpig er IN-ordning ikke iverksatt fordi styret i den forbindelse må ta noen avgjørelser som binder borettslaget økonomisk for lang tid fremover (40 år).

Styret ønsker å involvere andelseierne i denne avgjørelsen og fremmer derfor to alternative forslag til låneavtale for IN-ordningen (forslag 9). Styret ønsker at alle beboere setter seg godt inn i de to ulike forslagene. Det forslaget som får flest stemmer, vil danne basis for IN-ordningen.



## **Styrets arbeid for perioden 2020/2021**

Styrearbeidet etter siste GF har naturlig nok blitt påvirket av koronapandemien. Det er avholdt et begrenset antall styremøter kun for å behandle helt nødvendige saker. Siden siste GF 29.oktober 2020 er det avholdt 12 styremøter.

I tillegg er det avholdt egne møter med varamedlemmer og valgkomiteen.

Styreleder har utover dette fulgt opp vedlikeholdsprosjektene på blokker og uteområde. Det er brukt mye tid på sluttforhandling med Oslo Murmesterbedrift som er hoved-entreprenør på blokkene. Forhandlingene er enda ikke helt ferdige.

Styreleder har også avholdt sluttforhandling med Hagespesialisten som har jobbet på uteområdet. Endelig resultat her vil være klart høsten 2021. Vi har en avviksliste som vil bli fulgt opp gjennom 2021 (bl.a. plener).

Utover møter er styret tilgjengelig på mobiltelefon, epost, Facebook og VIBBO.no. Styreleder har jevnlig kontakt og et godt samarbeid med vår forretningsfører i OBOS, både på telefon og epost.

Siden siste GF har styret hatt fokus på følgende områder:

- Avdekke og følge opp avvik på arbeid på blokker
- Sluttforhandlinger med Oslo murmesterbedrift
- Forberede kommende 1-års befaring på blokkene
- Tømme loft og kjellerboder for søppel
- Avdekke og følge opp mangler på uteområde
- Stenge av områder som ikke skal være tilgjengelig for biler. utfordringer med biler som kjører på plenen
- Lære å bruke den nye snømaskinen og produsere snø til glede for barna 😊
- Legge is på skøytebanen. Den har vært flittig brukt 😊

## **Vedlikehold av blokker og uteområde.**

I løpet av 2020 ble vi ferdige med 98% av alt av arbeid som skulle gjøres både på blokker og uteområde.

Vi fikk en problematisk start med arbeidet på den første blokken, Manglerudveien 2 -4. Arbeidet på denne blokken tok mye lengre tid enn planlagt, men i løpet av de neste 2 årene klarte man å hente seg inn og ble ferdig til avtalt kontraktstid.

Da vi startet med uteområdet, så store deler av det ut slik det var anlagt i 1947. Det ble et omfattende arbeid, som ble ferdig ca 9 mnd etter avtalt tid. Det gjenstår noe mer planting av trær og busker. Vi har hatt noen problemer med lyskildene som har vært satt opp. Elektriker har brukt mye tid på å finne feilen og vi håper nå at alt er i orden. Dette vil bli fulgt opp fortløpende.

Styret vil takke alle beboerne som har vært svært tålmodige gjennom disse årene! Vi har fått mange gode innspill underveis, særlig i forbindelse med uteområdet. Vi har klart å imøtekomme de fleste forslag, med dessverre ikke alle.



## **Oppstart av sosiale sammenkomster:**

Styret hadde ønske om å få til noen sosiale sammenkomster i det fine nye uteområdet vårt. Beboer Liv Marit Henriksen tok utfordringen og med hjelp fra styret (sende ut E-post), ble den første samlingen avholdt på dagtid i mai mnd. Det ble gjennomført 6 samlinger. Tiltaket ble positivt mottatt og beboere i alle aldre møtte opp.

Vibbo.no kan brukes til å kalle inn til sosiale samlinger, og vi oppfordrer andre til å ta initiativ til ulike sosiale tiltak.

Dette er en fin måte for å bli kjent med naboer og andre beboere i borettslaget 😊

## **1-års befaring på blokkene.**

Når dette skrives har det ennå ikke vært avholdt 1-års befaring på blokkene. Den er planlagt gjennomført i løpet av juni 2021.

For styret er det viktig at beboere som oppdager nye avvik, melder dette til styret så fort som mulig.

Sammen med entreprenøren vil vi ta en befaring og bli enige om det er et reelt avvik eller om det er innenfor det som er akseptabelt når man pusser opp gamle blokker.

## **1-års befaring på uteområde**

Det er planlagt 1-års befaring av uteområde mellom juni og august 2021.

## **Balkonger med innglassing.**

Det har vært en del problemer med at vann har kommet inn på balkonger med innglassing. Balkongene er ikke 100% tette, så man må påregne at noe vann kan komme inn. Det har vært ulik mengde vann som har kommet inn på de ulike balkongene. Det har vært utfordrende å finne ut hvor vannet kommer fra og det er ulik oppfatning av hva som er «mye» vann.

Søylene på noen av balkongene står ikke helt rett. Dermed er det vanskelig å få det 100% tett rundt disse. Men det har vært størst problemer med innsig av vann i de ytre hjørnene.

Styret har hatt diskusjon med entreprenøren angående dette i ca 2 år. For å komme til en løsning - uten å måtte ta rettslige skritt - tilbød entreprenøren å legge et løst gulv oppå betongen. Dette for at gulvet skal oppleves tørt selv om det tidvis kommer noe vann inn. Beboerne kan velge mellom 3 ulike typer gulv.

## **Etterbestilling av innglassing til balkonger**

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

En del beboere har forsøkt å etterbestille innglassing direkte fra Lumoen, men har dessverre fått negativt svar. Lumoen har sagt at de ikke kan levere innglassing til Manglerud Borettslag pga. en pågående konflikt med oss.



Dette var ukjent for oss og styreleder har derfor brukt mye tid på å finne ut hva som er fakta i saken.

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

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

## **Aktivitetsplassen vår**

På vårt flotte uteområde har vi laget en aktivitetsplass som vi håper skal være et tilbud til beboere i alle aldre.

- Petanque-bane
- Basketball-bane
- Fotballbane - skøytebane om vinteren
- Ulike aktivitetsapparater for barn og vokse
- Akebakke
- Tunnel gjennom lekehaugen

Som kjent vant borettslaget bærekraftprisen fra OBOS på kroner 1 million. Noe av de pengene er brukt på:

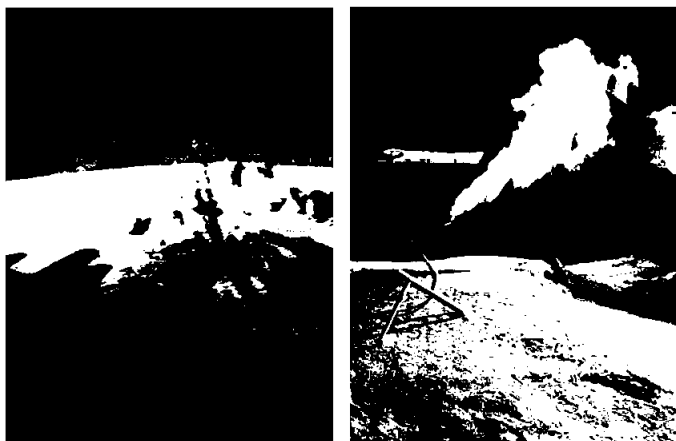
- Snømaskin
- Tuffepark, (de nye blå treningsapparatene)
- Steiner for å stenge av plenområder
- Underlag til basketbanen (støydempende)

I år fikk vi en ganske snøfattig, men kald vinter. Januar var så kald at vi tok sjansen på å legge is på grusbanen vår. Kombinert med at mange aktiviteter for barn ble stengt pga koronapandemien, ble skøytebanen raskt populær både hos beboere i borettslaget og naboer. Vi hadde to tilfeller hvor det var så mye folk på og rundt skøytebanen at det var vanskelig å holde «smitteverns-avstand». Dette resulterte i at vi fikk besøk av politiet to dager på rad for kontroll.



Styret bestemte å bruke noe av den millionen vi vant (bærekraftprisen fra OBOS) til å kjøpe en snømaskin. Etter en del prøving og feiling klarte vi til slutt å stille maskinen riktig slik at vi fikk produsert snø. Basert på erfaringen så langt, må maskinen gå i 40 – 50 timer for å dekke et godt område og det bør være fra minus 4 og nedover.

Bakken har vært svært populær både hos voksne og barn og det er veldig hyggelig. Det er utrolig moro å se hvordan barn (og voksne) aker i flere timer og har det gøy! 😊



Styret håper at alle benytter våre fine uteområder nå i sommer. Gå en tur og se, det er mange fine sitteplasser man kan benytte. Det er satt opp griller mange steder, så det er bare å ta med mat og kose seg.

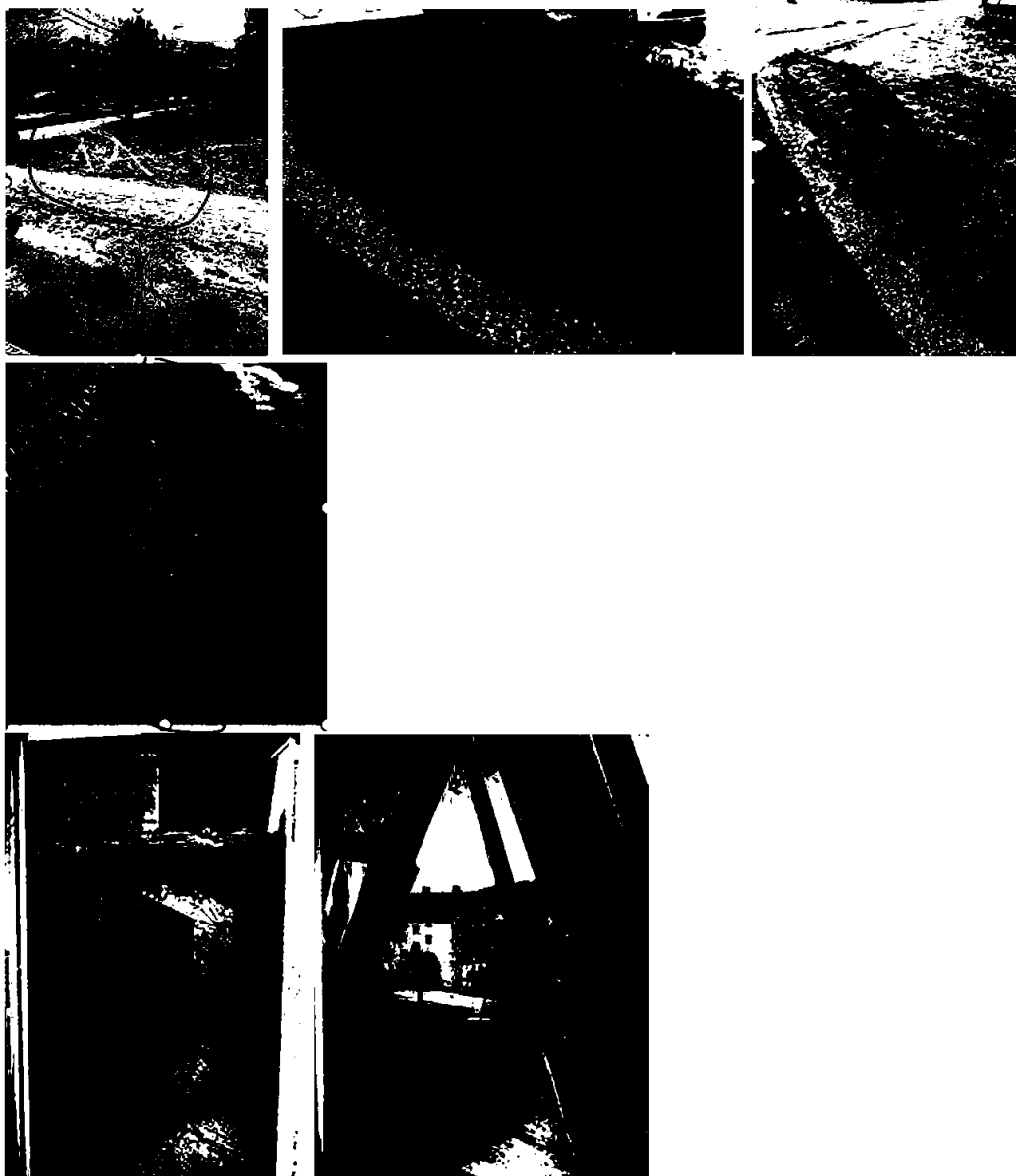
### Skader på uteområde

Dessverre ser vi at det blir en del skader på vårt flotte uteområde. Noe kommer av at man er uheldig, noe er bevisst og noe fordi man er ubetenksom. Her er noen eksempler:

- Noen går bevisst inn for å knekke busker, dra opp blomster, kaster stein på fiskene eller lyskasterne i vanddammene i parken. Styret vil takke alle de som ringer til styret slik at vi kan få tatt en prat med dem det gjelder. Som regel forstår de fleste at man gjøre noe galt og slutter. Dessverre må vi gjenta budskapet for enkelte.

- Vi slet også med en ungdomsgjeng som syntes det var gøy å ødelegge. Den samme gjengen gjorde også hærverk i barnehagen. Etter at politiet ved forebyggende avsnitt ble koblet inn, ble det bedre.
- Biler som kjører eller parkerer på plener, med de skader det medfører.

De største skadene på plenene koster mellom kr 10 000 og 50 000 å reparere. Har vi registreringsnummer på bilen eller ser hvem som utfører skaden, vil det enten bli en forsikringssak eller vedkommende vil få en regning for reparasjon.





For å hindre videre kjøring/parkering på plen, ble det i løpet av høsten 2020 satt opp en del stolper med kjetting mellom seg. Vi håper at dette vil hjelpe.

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

Styret har gjennom flere år opplyst om problemet med at det hensettes søppel på fellesområder som loft og kjellere. Mye av avfallet kommer tydeligvis etter at noen har pusset opp eller ryddet i leiligheten. Vi blir forundret når det legges papp på disse områdene. Dette kunne enkelt ha vært kastet i våre avfallsstasjoner for papp.

For å prøve å få ned søppelmengden, har vi med jevne mellomrom åpen vaktmestergarasje for at man skal kunne kaste avfall i containeren der. Vi ser at det har hjulpet litt.

Det er i tillegg en gjenbruksstasjon på Ryen, 3 minutter unna med bil, som har lange åpningstider og tar imot de fleste typer avfall.

Fjerning av avfall fra fellesområdene koster penger (ca kr 60 000 – 80 000 pr år). Denne kostnaden må borettslaget dekke inn via husleien.

### **Husleieøkning.**

Husleien ble satt opp med 5% fra 01.01.2021.

For året 2022 ser vi at husleien må settes opp med 5 – 7 % av følgende grunner:

- Dekke opp en økning i forsikringen, hovedsakelig som en følge av at varmekabler på mange bad ryker (i 2018 betalte vi kr 218 000.- i forsikring, dette beløpet har økt til kr 600 000.- for 2021)
- Tømming av avfall på fellesområder (det har vi varslet om tidligere)
- Skader på uteområde som må repareres

For året 2023 anslår vi en husleieøkning på 3-4%, men det er usikkerhet rundt følgende to kjente punkter:

- I november 2023 opphører fastrenten på vårt husbanklån. Hvor mye dette vil si i «mindre» renter på dette lånet vet vi ikke pr i dag.
- Det er varslet en kraftig økning i de kommunale avgiftene for vann og kloakk fremover. Dette med bakgrunn i at kommunen må bygge ny infrastruktur/ bytte ut vann- og kloakkledninger.

### **Oppgaver/ vedlikehold fremover i tid**

Vårt borettslag har de siste 3 årene vært gjennom store vedlikeholdsprosjekter både på blokker og uteområde. Likevel vil det stadig være behov for vedlikehold i et borettslag.

Dagens styre har et ønske om at borettslaget skal se fremover og legge planer både på kort og lang sikt for kommende vedlikeholdsoppgaver. Ved å legge en plan og sette av et eventuelt overskudd med jevne mellomrom, vil det kanskje ikke være behov for å ta opp så mye lån.



Noen eksempler på vedlikeholdsoppgaver i et 20-30 års perspektiv:

2030: Bytte vaskemaskiner i vaskeriene (hvis behov). 1-2 mill

2031: Male oppganger ca 2-3 mill

2050: Legge ny rør i kloakkledninger

Vi tar forbehold om at ukjente ting kan dukke opp.

## **Fellesgjeld pr leilighet**

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

## **Bytte av lufteluker – luker som er tett igjen i leilighetene**

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

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

Vi viser til eget bilag fra OPAK som ligger bakerst i denne innkallingen.

## **Kjøkkenventilator**

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

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

## **Piper/ vedovn**

Styret minner om at hvis du skal bytte vedovn eller sette inn ny, skal styret kontaktes. Dette grunnet garantien på det arbeidet som er gjort på pipene i forbindelse med rehabiliteringen.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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



## Vaktmestertjeneste

Pt har vi ingen vaktmestertjenester. Disse oppgavene blir da utført av styret inntil vaktmester er på plass.

## Parkering

Det er 38 faste betalte parkeringsplasser, og egne P- kort gjelder for disse.  
Det er 61 garasjer som leies ut iht venteliste.

For å se leiepriser, depositum, venteliste, se oversikt på vår hjemmeside: [VIBBO.no](http://VIBBO.no).

## Nøkler/skilt

Brikke til utgangsdør bestilles hos styret. 1 brikke koster kr 300.-  
Nøkkel til kjeller og loft som ikke har elektronisk lås koster kr 500.-

Skilt til postkasse bestilles hos styret.

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

## Vaskeri

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

## Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én 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.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

## **Forkjøpsrett**

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerud Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

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

Manglerud Borettslag har i tillegg fremforhandlet en egen avtale med Get som er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. I denne avtalen er det gjennom husleien inkludert en GET boks /(dekoder)/ modem og en internetthastighet på 25/10. Ønsker man høyere hastighet, kan man få dette til sterkt redusert pris ved å kontakte Get

## **Bærekraft**

*Boligselskapet har i 202x gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.*



## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Generelt	Rehabiliteringen av blokker som ble påbegynt i 2017, ferdig.
2020	Vaskeriene	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem.
2020	Inngangsparti	Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
2020	Vaskeri	Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingssystem. Malt vaskerier.
2019 - 2020	Balkonger	Rehabilitering av samtlige balkonger
2018	Drenering	Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende dreneringsbasseng er ferdig.
2018	Lys	Bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor.
2018	Vinduer	Vinduer på fellesområder som loft/ kjeller er byttet. Resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
2018	Postkasser	Byttet postkasser i alle blokkene
2018	Maling	Malt alle oppganger
2018 - 2020	Uteareal	Vår nye park med avdekket fjell, vanddammer, beplanting og sitteplasser er ferdig. Hele uteområdet er rehabilitert.
2018 - 2019	Lading EL-bil	61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk
2017	Avfallsstasjoner/Dører	Satt opp nye avfallsstasjoner 2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.
2017	Drenering	Drenere rundt blokkene i Manglerudveien 2 16
2017	Brannsikkerhet	Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral.
2017	Generell rehabilitering	Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
2017 - 2020	Generell rehabilitering	Samtlige blokker rehabilitert.



Manglerud Borettslag

2016	Inngangsparti	Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 16.
2016	P-plasser	Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
2016	Vaktmestergarasje	Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
2014	Drenering	Drenering av Steinborgveien.
2012	Takrenner	Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
2011 - 2011	Vindusrehabilitering	Skiftet ut alle gamle vinduer og balkongdører.
2006 - 2007	Malt fasader i Manglerudveien 2-16.	Drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54. Oppussing av vaktmestergarasje,- kontor/-bad.
2005 - 2006	Total rehabilitering av våtrom.	Samt installasjon installasjon av felles varmtvann. Drenering.
2004	Påbegynt drenering av borettslagets bygninger	Samt påbegynt sliping og lakking av borettslagets loftsarealer.
2003 - 2004	Maling av fasader.	Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
1999 - 2000	Rehabilitering/nye balkonger.	Ombygging av antenneanlegget.
1997	Utskifting av hoveddører med dørtelefonlegg.	
1993 - 1994	Ombygging av el-anlegget.	
1987	Rehabilitering av borettslagets bygninger.	



Sak 4

## Andre honorarer – Vaktmesteroppgaver

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I vårt borettslag har vi ikke hatt noen fast vaktmester på flere år. Vi har hatt noe vekslende erfaring med å sette ut vaktmesteroppgaver til eksternt firma.

Vaktmesteroppgaver har de siste 3 årene bli utført av styret med hjelp fra beboere. Under disse årene har det ikke vært utbetalt lønn eller andre honorarer for dette arbeidet, bortsett fra "litt lønn" for tømning/kjøring av søppel til Haraldrud med egen bil, samt snørydding (som en følge av kvelder/helgevakter).

Styret har vurdert om vi skal sette bort vaktmesteroppgaver igjen eller om styret med hjelp fra beboere skal utføre vaktmesteroppgaver mot et mindre honorar.

Fordelen med at vi utfører oppgavene selv, er at vi kjenner borettslaget godt og kan avdekke avvik raskere, slik vi har gjort frem til nå.

Styret har derfor sett på følgende 3 løsninger:

1. Hvis vi skal leie inn et firma, ligger prisene et sted mellom kr 700 000- 1 000 000 pr år. Summen kan variere avhengig av hva vi ønsker de skal gjøre av arbeid.
2. Ansettelse av en person vil koste borettslaget brutto ca kr 700 000 – 800 000.- (ink lønn, sosialkostander, overtid og vakttillegg).
3. Styret med hjelp fra de beboere som ønsker å bidra, utfører vaktmesteroppgaver for perioden 2021-2022 mot et honorar på kr 200 000.- (de som mottar betaling må skatte av beløpet). Inne i denne summen ligger det også snømåking i helger og kvelder.

Styret ser at vi på sikt må ta et valg om å ansette 1 person eller leie inn et firma. Men vi ønsker å vente med dette til oppfølging av uteområde er ferdig iht kontrakt. Uteområdet vårt har behov for en spesiell kompetanse for å holde det vedlike.

Styret mener at borettslaget får mest igjen for pengene hvis vi gjør vaktmesteroppgaven selv. Vi legger ved en liste over oppgaver som vi pr i dag ser er nødvendige «vaktmesteroppgaver». Det er mulig å legge til eller ta bort oppgaver, i forhold til hva vi ønsker å betale. Vi mener derfor at det er hensiktsmessig at vi i første omgang gjør oppgavene selv. Så tar vi en ny vurdering neste år. Da mener vi at vi har et godt grunnlag for å gå videre i prosessen.

Blir forslaget vedtatt, vil styret sende ut en E-post til andelseiere hvor vi ber de som er interesserte i å utføre vaktmesteroppgaver, om å melde seg. Så vil oppgaver vil fordelt mellom de som melder seg.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

### Forslag til vedtak



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

**Vedlegg**

1. 01.03.2021 vaktmesteroppgaver .pdf



Oppgaver	Tidsbruk pr år
<b>1. Tømme/ kontrollere avfallsbeholdere på hele området vårt, 2 x pr uke?</b>	96
<b>2. Kontroll av vaskerier, 1 gang pr uke</b>	
a. Tømme søppel	144
b. Rengjøre rist	48
<b>3. Uteområde – hele året</b>	
a. Rydde og plukke søppel	144
<b>4. Fellesområder blokker – hele året</b>	
a. Gjennomgang av alle 14 blokker	72
b. Loft og kjellere, ta med og tømme søppel i container - vaktmestergarasjen	300
c. Kjøre spesialavfall til Haraldrud. (bruke egen bil)	96
c. Hå åpen container i vaktmestergarasjen, etter arbeidstid, 1 - 2 x pr mnd	24
d. Justere dørpumper, loft, kjeller	12
<b>5. Vår.</b>	
a. Feie/blåse bort singel	6
b. Slå av varmekabler, trapper, takrenner	2
<b>6. Vinter.</b>	
a. Måke snø, både med traktor og for hånd	160
b. Slå på varmekabler, trapper, takrenner	2
c. Vanne skøytebane	32
d. Lage snø (med snømaskin)	16
<b>7. Høst.</b>	
a. Fjerne løv fra nedgang til sykkelboder	8
<b>8. Bytte navn på ringeklokker når noen flytter</b>	24
<b>9. Postkasser</b>	
a. Bytte skilt	24
b. Åpne/bytte batterier på postkasser.	12
Estimert tidsbruk timer pr år	1222

Sak 5

### **Få beboer som ikke er en del av styret til å gjøre vaktmesterarbeid**

**Forslag fremmet av:** Thomas Brattheim, Manglerudveien 5

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I dag utføres vaktmestertjenester delvis av styremedlemmer og delvis av at vi kjøper noen tjenester eksternt (som f.eks strøing). Mengden av vedlikehold av utearealene kommer til å øke de kommende årene pga fornyelsen vi har gjennomført og for å vedlikeholde utearealene våre. Det hadde vært gunstig å legge størstedelen av oppgavene til en vaktmester til en beboer. For skille ut kostnadene ved styrearbeid og vaktmestertjenester er det viktig at den som utfører vaktmesteroppgavene ikke er en del av styret. Bestiller (styret) og utfører av tjenestene bør ikke være samme person(er).

#### **Styrets innstilling**

Forslagsstiller skriver i sitt forslag: «For skille ut kostnadene ved styrearbeid og vaktmestertjenester er det viktig at den som utfører vaktmesteroppgavene ikke er en del av styret». Styrehonorar blir fastsatt for det styrearbeid styret gjør som styremedlemmer. Ingen vaktmesteroppgaver inngår i styrehonorar.

Forslagsstiller skriver: «kjøper noen tjenester eksternt (som f.eks. strøing).» Til opplysning er dette den eneste vaktmestertjenesten vi kjøper, da vi ikke har dette utstyret selv. Andre vaktmesteroppgaver (f.eks. tømme fellesområder for søppel, oppfølging av vaskerier, plukke søppel på uteområde) blir gjort frivillig av beboere og styremedlemmer for å holde kostnadene nede for alle.

Det fremkommer heller ikke av forslaget hvilke vaktmesteroppgaver forslagsstiller ser for seg som skal utføres eller ikke utføres. Forslagsstiller opplyser ikke hva hvem som skal utføre oppgavene hvis ingen melder seg.

Forslagsstiller opplyser ikke om dette skal være en person i 100% stilling.

Forslagsstiller skriver følgende: «Mengden av vedlikehold av utearealene kommer til å øke de kommende årene pga fornyelsen vi har gjennomført og for å vedlikeholde utearealene våre». Det er inngått en vedlikeholdskontrakt med entreprenør på 5 år som vil bli ivaretatt av dem.

I sitt forslag til vedtak skriver forslagsstiller: «utføre vaktmestertjenester mot honorar». Det fremkommer ikke hvor stort dette honoraret skal være og dermed vet vi ikke kostnaden.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### **Forslag til vedtak**

Få en beboer, som ikke er en del av styret, til å utføre vaktmestertjenester mot honorar.

Sak 6

### **Ansette vaktmester**

**Forslag fremmet av:** Thomas Brattheim, Manglerudveien 5

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### Beskrivelse

I dag utføres vaktmestertjenester delvis av styremedlemmer og delvis av at vi kjøper noen tjenester eksternt (som f.eks strøing). Mengden av vedlikehold av utearealene kommer til å øke de kommende årene pga fornyelsen vi har gjennomført og for å vedlikeholde utearealene våre. Det hadde vært gunstig å legge størstedelen av oppgavene til en vaktmester.

For skille ut kostnadene ved styrearbeid og vaktmestertjenester er det viktig at den som utfører vaktmesteroppgavene ikke er en del av styret. Bestiller (styret) og utfører av tjenestene bør ikke være samme person(er). Kostnad for en fulltidsstilling med årslønn på 400 000 vi koste 470 000. Deles denne utgiften vil kostnaden være ca 235-270 000. Tall fra Altinn

#### **Styrets innstilling**

Forslagsstiller skriver i sitt forslag: «For skille ut kostnadene ved styrearbeid og vaktmestertjenester er det viktig at den som utfører vaktmesteroppgavene ikke er en del av styret». Styrehonorar blir fastsatt for det styrearbeid styret gjør som styremedlemmer. Ingen vaktmesteroppgaver inngår i styrehonorar.

Forslagsstiller skriver: «kjøper noen tjenester eksternt (som f.eks. strøing).» Til opplysning er dette den eneste vaktmestertjenesten vi kjøper, da vi ikke har dette utstyret selv. Andre vaktmesteroppgaver (f.eks. tømme fellesområder for søppel, oppfølging av vaskerier, plukke søppel på uteområde) blir gjort frivillig av beboere og styremedlemmer for å holde kostnadene nede for alle.

Forslagsstiller skriver følgende: «Mengden av vedlikehold av utearealene kommer til å øke de kommende årene pga fornyelsen vi har gjennomført og for å vedlikeholde utearealene våre». Det er inngått en vedlikeholdskontrakt med entreprenør på 5 år som vil bli ivaretatt av dem.

Forslagsstiller opplyser at kostnaden for en vaktmester er kr 400 000- 470 000. I 2012 som vi hadde siste heltidsansatte vaktmester, var den totale kostnaden kr 744 048.-. (ink lønn, sosialkostander, overtid og vakttillegg), ref årsberetning for 2012, note 10.

Styret anbefaler at forslaget avvises.

#### **Forslag til vedtak**

Ansette en eksternt vaktmester på 50% Alternativt en annen prosent tilpasset oppgavene som gjøres



Sak 7

## **Innføring av dugnad**

**Forslag fremmet av:** Magnus Bakkhaug

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har tidligere ytret problemer rundt håndtering av søppel som akkumuleres på fellesarealene. Jeg foreslår derfor å innføre halvårlige dugnader med oppfordring til alle beboere om å delta. På denne måten kan vi kollektivt ta tak i søppelproblemet, i tillegg til andre forefallende oppgaver som for eksempel løvfjerning. Dette kan være en bevisstgjørende handling for de som hennsetter søppel, da de må være med å fjerne det selv. De som deltar kan motta belønning gjennom hyggelig samvær med medbeboere og enkel servering av mat og drikke. Det må være et hovedmål at beboerne opplever dugnaden som en positiv og hyggelig sammenkomst. Personer som på en eller annen måte er hindret fra å delta i det fysiske arbeidet kan delta etter ønske, med for eksempel servering.

Innkalling til dugnad bør sendes ut av styret, sammen med agenda. Tidspunkt for gjennomføring foreslås lagt til vår og høst (mai/okt.) Ved gjennomføring av dugnad oppnevnes en leder for hver oppgang. Vedkommende får utdelt oppgaveliste fra styret og må sørge for at respektive oppgang gjennomfører disse oppgavene.

### **Styrets innstilling**

Styret har ingen innstilling, overlater til andelseierne å ta stilling til forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Innføring halvårlig felles dugnad for alle beboere.



Sak 8

## IN-ordning- hvilken avtale skal styret inngå

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det har vært avholdt 2 generalforsamlinger rundt IN-ordningen, hvor det er besluttet å innføre en IN-ordning for borettslaget. En IN-ordning betyr at den enkelte beboer kan nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld.

Styret ser for seg 2 alternative forslag rundt IN-ordningen. Grunnen til dette er at vi skal inngå en kontrakt på et stort beløp og dette vil binde borettslaget for 40 år framover. Vi ønsker derfor at andelseiere gjennom sin stemmegiving skal bestemme hvilket av de to alternativene styret skal inngå kontrakt om.

Fra vår bank har vi fått opplysninger om virkningen IN-ordningen har for andelseiere og borettslaget som helhet. (Vedlagt E-post mellom styret og banken).

Vi beklager på det sterkeste at ikke alle opplysninger har vært tilgjengelige når dere har stemt over IN-ordningen tidligere. Dette er en kompleks sak. Verken styret, beboere eller opprinnelige forslagstillere som har spurt OBOS om IN-ordningen, har fått alle fakta. Styret har etter siste GF brukt mye tid på å sette seg inn i saken. Vi vil under gi en kort oppsummering av saken slik at alle, både «gamle» beboere og nyinnflyttede, har den samme bakgrunnsinformasjonen.

Hva betyr det for andelseier å ha IN-ordning:

- Andelseier som ønsker å inngå en IN-avtale kan gjøre dette etter avtale med OBOS. (etter at styret har underskrevet de nødvendige dokumenter)
- Andelseier som ønsker å benytte seg av IN-ordningen, må opprette en IN-konto og betale et gebyr på kr 5 000.- til OBOS.
- Andelseier kan innbetale på sin fellesgjeld 2 ganger pr år, minimum kr 60 000.- av gangen.
- Når andelseier betaler ned hele eller deler av fellesgjelden, vil andelseier som en følge av dette få lavere husleie, ved at gjelden pr andel blir lavere. (Hvor stor reduksjon dette utgjør på den enkeltes husleie, kan OBOS først svare på etter at IN-ordningen er iverksatt)

Hva betyr det for Borettslaget å ha IN-ordning

- Lånet som inngår i IN-ordningen, har følgende begrensninger:
  - o Nedbetalingstiden kan ikke endres.
  - o Renten må være flytende, dvs. ikke mulig å binde renten på et IN-lån
  - o Det er ikke mulig for borettslaget på eget initiativ å foreta ekstra nedbetaling av et IN-lån



- IN- Lånet kan kun flyttes til en annen bank som har IN-ordning og premissene vil være de samme
- Borettslaget må betale omkostninger til OBOS på kr 24 000.- pr IN-lån pr år, uavhengig av om noen benytter seg av muligheten eller ei.

Oppsummering:

- I praksis betyr dette:
  - o Når beboer nedbetaler sin fellesgjeld, får borettslaget lavere lånekostnader pr mnd, men nedbetalingstiden er fortsatt 40 år (som det største lånet vårt har nå)
  - o Borettslaget må bestemme hvor stor del av lånet som skal defineres som IN-lån.

Manglerud Borettslag har pt 4 lån. Ett av dem er et husbanklån på 8,8 mill kr med fastrente (nedbetalt i 2027). Det kan uansett ikke inngå i noen IN-ordning. De 3 andre lånene har flytende rente og kan slås sammen. De utgjør til sammen 186 mill. kr.

For å beholde noe fleksibilitet mener styret at ikke hele lånet vårt bør være IN-lån. Vi bør ha en viss mulighet til å binde renten ved behov samt ha en mulighet til å kunne innbetale ekstra avdrag.

#### **Styrets innstilling**

Styret inngår en bindende IN-avtale på 40 år, ved å knytte 130 mill av dagens lån til IN-ordningen. 56 mill er vanlig lån, ikke IN-lån. Vi anbefaler at du stemmer for dette (ja/for)

Ønsker du å binde hele lånet på 186 mill til IN-ordningen, stemmer du mot styrets innstilling (nei/mot)

#### **Forslag til vedtak**

Styret inngår en bindende IN-avtale på 40 år, ved å knytte 130 mill av dagens lån til IN-ordningen. 56 mill er vanlig lån, ikke IN-lån. Vi anbefaler at du stemmer for styrets innstilling (ja/for)

Ønsker du å binde hele lånet på 186 mill til IN-ordningen, stemmer du mot styrets innstilling (nei/mot)

#### **Vedlegg**

1. In-ordning E -post .pdf



E -post utveksling mellom Obos banken og styret rundt IN-ordning

Svar fra OBOS bank i kursiv

Hei Obos banken

Ref vår lille samtale før jul angående IN-ordning for borettslaget har det dukket opp noen spørsmål som jeg håper du kan gi svar eller råd til. Det er vedtatt av GF at det skal innføres IN-ordning.

Vi har som kjent et stort lån, og da er det viktig at borettslaget tar de rette beslutninger.

#### Nedbetalingstid.

Du nevnte at styret må vedta hvor lenge vi skal ha nedbetalingstid på lånet vårt ved innføring av IN - lån. Basert på det store lånet vi har i dag på 40 år, blir det vel mest naturlig å låse da lånet på 40 år.

*Vi snakket vel om å slå sammen borettslagets løpende lån for å få et IN-lån i og med at et borettslag kun kan ha to IN-lån. Det vil derfor være mest hensiktsmessig å slå sammen lånene før dere inngår IN-avtale. Det vil være mest naturlig å beholde løpetiden på det lengste lånet ved en sammenslåing.*

#### Lånet er låst iht nedbetalingstiden

Har forstått det da at borettslaget ikke kan nedbetale på IN lånet. Men hvis beboer inngår IN -ordning, betaler inn sin del av fellesgjelden, vil da ikke dens del gå til nedbetaling av lånet? eller blir det en «inntekt» til borettslaget

*Ved å inngå IN-avtalen så kan ikke løpetiden endres, det kan heller ikke innbetales ekstra på lånet foruten vanlig månedlige forfall. Ved at en andelseier innbetaler sin andel fellesgjeld, så blir pengene innbetalt rett på borettslagets lån.*

Bare så jeg får det inn med teskje. Hvis vi har lån 1 mill, Beboer innbetaler kr 50 000.- da vi lånet går ned til 950 000.-, men fordeles da over 40 år. De renter og avdrag som da borettslaget skal betale blir da mindre i den perioden?

*Det er riktig. Renter og avdrag avregnes jo også per andelseier når dere inngår en IN-avtale. Dette kan Bjørnar forklare nærmere. Løpetiden endres ikke ved at en andelseier innbetaler helt/delvis sin andel fellesgjeld. Borettslaget får ny nedbetalingsplan tilsendt hver gang noen har innbetalt på IN-avtalen.*

#### Hvor mye av lånebeløpet skal man låse til en IN-ordning?

Hvis vi ikke kan nedbetale som nevnt over, vil du da anbefale at vi låser noe eller alt til IN ordningen? Hvis vi fordeler 60/40 mellom IN, vanlig lån, kan vi nedbetale noe hvis det er muligheter



*Her vil jeg ikke komme med noen anbefalinger. Dersom dere deler opp i to lån, ett med IN-avtale og ett uten IN-avtale, så har jo ikke andelseier mulighet til å innfri hele sin andel fellesgjeld slik gjeldsbilde til borettslaget er per i dag.*

Lånerenten.

Ved IN-ordning kan man ikke låse renten. Dvs at ved en eventuell renteoppgang må man gjennom 40 år være på den reisen.

*Borettslaget kan vedta fastrente, men i fastrenteperioden kan ingen av andelseierne innfri sin andel fellesgjeld. IN-ordningen vil fryses i en fastrenteperiode.*



Sak 9

### **Fastsettelse av styrehonorar for styreåret 2021-2022**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Iht til våre vedtekter pkt 9.4 fastsettes styrehonoraret i forkant av et styreår, men utbetales i etterkant (2022).

Styrehonorar var tidligere kr 450 000.- som en følge av det merarbeid styret hadde ifb vedlikeholdsarbeidet. Nå som vi er ferdig, foreslår styret at honoraret settes ned.

Styret foreslår at styrehonoraret for 2021-2022 fastsettes til kr 300 000.-. Beløpet tilsvarer snittet for borettslag på vår størrelse.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas

#### **Forslag til vedtak**

Styrehonorar fastsettes til kr 300 000.-



Sak 10

**Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Morten Hermansen**

**Valg av 1 Vara** Velges for 1 år

**Marianne Dahl Fredsvik**



Sak 11

## **Valg av valgkomité**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

#### **Ane Brakestad**

Heter Ane er 35 år og bor i Manglerudveien med samboer. Er utdannet vernepleier og jobber på ett dagsenter for mennesker med psykisk utviklingshemming.

#### **Hanne Edvardsen**

Jeg heter Hanne. Jeg er 42 år, gift og jobber som fagansvarlig i Enter Forsikring. Jeg har bodd i Manglerudveien siden 2012 og har 2 barn som bor hos meg annenhver uke.



Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

##### **Morten Hermansen**

Morten har sittet i styret siden 2013. Han har vært hovedansvarlig under forberedelse til det store vedlikeholdsprosjektet og vært borettslaget sin byggherre under arbeidsperioden. Har meget god oversikt på hva som er gjort av arbeid. Dette er viktig kunnskap i forbindelse med garantiene (5 år fra 2020/2021) på det arbeidet som er gjort. Morten har god over borettslagets økonomi samt en forståelse for mange av de utfordringer et borettslag har.

#### Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

##### **Rune Edstrøm**

Rune har sittet i styret siden 2016 og har vært aktivt med under arbeidet som er gjort på blokkene og uteområdet. I likhet med Morten har Rune en god oversikt over hva som er utført av arbeid. Rune bidrar mye med oppsyn av borettslaget utover det å sitte i styret.

##### **Tore Lundell Olsen**

Tore har sittet i styret under ulike perioder. Han har bodd lenge i vårt borettslag og ønsker å bidra med sin erfaring inn i styret. Han er opptatt av kontinuerlig vedlikehold av borettslaget. Videre har Tore god økonomisk forståelse, og er god til å forhandle avtaler.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 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.