

Til andelseierne i Manglerudjordet Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 19.april 2018 kl. 18.00 i MANGLERUD SKOLES AULA.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Manglerudjordet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

HUSK AT LEILIGHETHETSNUMMER ER DET SAMME SOM STÅR PÅ POSTKASSEN (IKKE H-NUMMER)

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Manglerudjordet Borettslag
avholdes torsdag 19. april 2018 kl. 18.00 i MANGLERUD SKOLES AULA.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om finansiering av varmeprosjektet
- B) Forslag om hjemmeside til MJB
- C) Forslag om opprettelse mailkorrespondanse
- D) Forslag om økning av parkeringsleie
- E) Forslag om felleskostnader og våtrom

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 06.03.2018
Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/ Bjarte Myklebust /s/ Jan Erik Johansen /s/

Linda Møller /s/ Hanne Sørli /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Styremedlem	Linda Møller	Plogveien 49
Styremedlem	Hanne Sørli	Rugveien 27
Varamedlem	Bjørg Irene Borhaug	Våronnveien 14
Varamedlem	Rolf Alexander Hansen	Plogveien 37
Varamedlem	Thomas Nordbø	Rugveien 17
Varamedlem	Torild Kløvstad Siksjø	Rugveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Rugveien 27

Varadelegert

Jan Erik Johansen	Våronnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Rugveien 27
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30

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 Manglerudjordet Borettslag

Borettslaget består av 517 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Manglerudjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571076, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Plogveien 33-49
Rugveien 5-51 6-36
Våronnveien 1-15 2-14

Gårds- og bruksnummer :
148 244

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten, kjøpt i 1986 er på 75 966 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.

Manglerudjordet Borettslag har to ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2017. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 24 050 104. Andre inntekter består i hovedsak av leie av tomt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 16 762 838. Dette er kr 1 100 962 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift- og vedlikeholdskostnader.

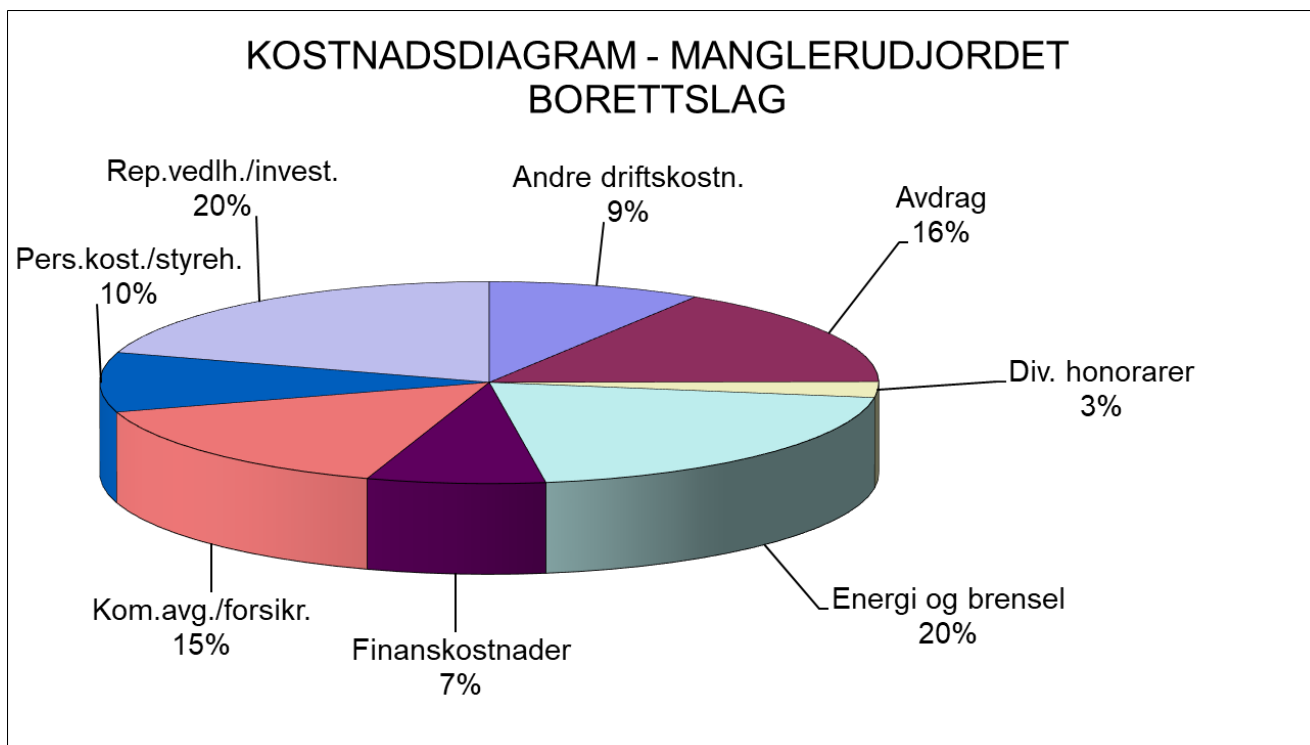
Resultat

Årets resultat på kr 5 960 710 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 8 300 185 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 500 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er budsjettet med kr 550 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudjordet Borettslag.

Lån

Manglerudjordet Borettslag har 2 lån i Handelsbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 2,09 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,65 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2018 øker med kr 8 937 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

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 2018.

Styret har foreløpig ikke budsjettet med en økning av felleskostnadene.

I forbindelse med varmeprosjektet vil det bli tatt opp lån i løpet av 2018.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til Generalforsamlingen i Manglerudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Manglerudjordet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 5 690 710. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. mars 2018

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

138 MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 705 409	1 569 670	2 705 409	8 300 185
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 690 710	4 416 387	4 561 200	2 818 360
Tilbakeføring av avskrivning	15	101 612	133 675	150 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-121 705	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		9 000	0	0	0
Kapitalutvidelse ny andel	19	3 211 474			
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 499 979	-3 390 578	-3 462 000	-3 571 000
Red. annen langs. gjeld		-28 250	-5 250	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		6 900	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		103 210	103 210	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		5 594 776	1 135 739	1 249 200	-602 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 300 185	2 705 409	3 954 609	7 697 545
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 884 674	4 138 951		
Kortsiktig gjeld		-2 584 489	-1 433 542		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 300 185	2 705 409		

138 - MANGLERUDJORDET BORETTSLAG**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 861 208	23 751 566	23 908 000	23 865 000
Andre inntekter	3	188 896	203 944	188 000	188 000
SUM DRIFTSINNEKTER		24 050 104	23 955 510	24 096 000	24 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 618 821	-1 693 321	-1 900 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-470 000	-450 000	-470 000	-500 000
Avskrivninger	15	-101 612	-133 675	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-14 875	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-4 500	-3 000	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-357 510	-348 790	-358 000	-367 000
Konsulenthonorar	7	-176 112	-103 609	-100 000	-300 000
Kontingenter		-103 200	-103 200	-103 200	-103 200
Drift og vedlikehold	8	-2 345 272	-3 834 401	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-674 537	-362 467	-500 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-2 646 479	-2 621 558	-2 612 100	-2 833 100
Energi/fyring	10	-4 434 546	-3 669 750	-3 700 000	-4 500 000
Kabel-/TV-anlegg		-2 076 145	-2 847 488	-2 100 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 738 979	-1 597 846	-1 350 000	-1 800 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 762 838	-17 783 980	-17 863 800	-19 723 800
DRIFTSRESULTAT		7 287 266	6 171 530	6 232 200	4 329 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	16 724	14 064	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 613 280	-1 769 207	-1 721 000	-1 560 840
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 596 556	-1 755 143	-1 671 000	-1 510 840
ÅRSRESULTAT		5 690 710	4 416 387	4 561 200	2 818 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 690 710	4 416 387		

138 - MANGLERUDJORDET BORETTSLAG**BALANSE**

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	390 536	492 148
Langsiktige fordringer	16	516 049	619 258
SUM ANLEGGSMIDLER		105 581 241	105 786 063
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	17	469 265	512 857
Driftskonto OBOS-banken		8 689 547	1 904 024
Driftskonto OBOS-banken II		2 230	12 264
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 241	48 252
Sparekonto OBOS-banken		1 681 392	1 661 554
SUM OMLØPSMIDLER		10 884 674	4 138 951
SUM EIENDELER		116 465 915	109 925 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 517 * 100		51 700	51 600
Annen innskutt egenkapital	19	3 211 474	0
Opptjent egenkapital		30 805 817	25 115 108
SUM EGENKAPITAL		34 068 991	25 166 708
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	76 206 435	79 706 414
Borettsinnskudd	20	3 533 700	3 526 800
Annen langsiktig gjeld	21	72 300	91 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 812 435	83 324 764

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 275 024	1 112 958
Skyldig til offentlige myndigheter	22	90 890	97 619
Påløpte renter		69 212	78 032
Annen kortsiktig gjeld	23	149 364	144 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 584 489	1 433 542

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 465 915	109 925 014
Pantstillelse	24	90 237 600	90 228 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2018,
 STYRET I MANGLERUDJORDET BORETTSLAG

Knut Morten Andresen /s/

Jan Erik Johansen /s/

Linda Møller /s/

Hanne Sørli /s/

Bjarte Myklebust /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 107 808
Parkering	468 800
Forretningslokaler	59 760
Leie	94 332
Våtrom	5 159 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 889 980

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-3 482
Parkeringsleie	-23 000
Lokaler	-2 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 861 208

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kreditert forsikring fra tidligere år	815
Telenor, leie av plass til basestasjon	30 581
Tomteleie	157 500
SUM ANDRE INNETEKTER	188 896

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 024 288
Overtid	-128 370
Påløpte feriepenger	-138 848
Arbeidsgiveravgift	-254 988
Pensjonskostnader	-19 051
AFP-pensjon	-26 347
Yrkesskadeforsikring	-4 250
Arbeidsklær	-22 679
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 618 821

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 470 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 38 397, jf. noten om andre driftskostnader. Kr 10 515,- av kostnadene til bevertning for styret i perioden gjelder et julebord som ble avholdt 05.01.2018, men kostnadsført i 2017.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS	-13 612
OBOS Prosjekt AS	-162 500
SUM KONSULENTHONORAR	-176 112

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-569 769
Drift/vedlikehold VVS	-228 645
Drift/vedlikehold elektro	-97 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-919 739
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-251 491
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 573
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 896
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-86 255
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-2 639
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 345 272

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 608 305
Feieavgift	-3 124
Renovasjonsavgift	-1 035 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 646 479

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 454 711
Strøm oljefyr el.bereder	-1 979 835
SUM ENERGI / FYRING	-4 434 546

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 400
Container	-294 364
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 188
Diverse leiekostnader/leasing	-107 843
Verktøy og redskaper	-5 825
Driftsmateriell	-27 081
Lyspærer og sikringer	-2 471
Renhold ved firmaer	-680 141
Andre fremmede tjenester	-5 470
Kontor- og datarekvisita	-20 906
Trykksaker	-11 545
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 040
Andre kostnader tillitsvalgte	-38 397
Andre kontorkostnader	-128 200
Telefon, annet	-39 046
Porto	-24 923
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 178
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-268 049
Gaver	-1 020
Bank- og kortgebyr	-1 568
Velferdskostnader	-25 326
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 738 979

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 886
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 838
SUM FINANSINNEKTER	16 724

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån i Handelsbanken	-1 408 842
Renter på lån i Handelsbanken	-202 278
Gebyr på lån i Handelsbanken	-1 080
Gebyr på lån i Handelsbanken	-1 080
SUM FINANSKOSTNADER	-1 613 280

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1986	24 402 000
Tilgang 1987	10 450 000
Tilgang 1997	67 075 700
SUM BYGNINGER	101 927 700

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.244

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1079.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Kostpris	17 600		
Avskrevet tidligere	-17 599		1
Sandstrøer			
Tilgang 2016	56 250		
Avskrevet tidligere	-6 027		
Avskrevet i år	-8 036		42 187
Wille			
Tilgang 2005	826 376		
Avskrevet tidligere	-826 376		0
Tørketrommel			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-9 180		
Avskrevet i år	-6 120		27 542
Tørketrommel 2			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-9 180		
Avskrevet i år	-6 120		27 542
Tørketrommel 3			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-9 180		
Avskrevet i år	-6 120		27 542
Tørketrommel 4			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-10 268		
Avskrevet i år	-6 485		28 641
Tørketrommel 5			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-10 268		
Avskrevet i år	-6 485		28 641
Tørketrommel 6			
Tilgang 2015	45 394		
Avskrevet tidligere	-10 268		
Avskrevet i år	-6 485		28 641
Tørketrommel 7			
Tilgang 2015	46 078		

Avskrevet tidligere	-10 423	
Avskrevet i år	-6 583	29 072
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-10 423	
Avskrevet i år	-6 583	29 072
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-10 423	
Avskrevet i år	-6 583	29 072
Vaskemaskin		
Kostpris	51 881	
Avskrevet tidligere	-51 880	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-44 082	
Avskrevet i år	-7 557	1 259
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-44 082	
Avskrevet i år	-7 557	1 259
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-20 931	
Avskrevet i år	-5 233	10 467
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-7 364	
Avskrevet i år	-6 312	30 506
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	
Avskrevet tidligere	-7 013	
Avskrevet i år	-9 351	49 091
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		390 536
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-101 612

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

10-års brannsikringspakke som blir avskrevet over levetiden

Anskaffelseskost i 2013	1 032 097	
Avskrevet tidligere	- 412 839	
Avskrevet i år	- 103 209	
		516 049
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		516 049

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		3 050
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)		466 215
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		469 265

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 669 480	
Nedbetalt i år	2 322 096	
		-67 008 424

Handelsbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,09 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-17 335 000	
Nedbetalt tidligere	6 959 105	
Nedbetalt i år	1 177 883	
		-9 198 012

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-76 206 436
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL**

Saldo 1.1		0
Kapitalutvidelse ny andel		-3 211 474
SUM ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL		3 211 474

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år (ny andel)		-6 900
Opprinnelig 1958		-3 526 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-3 533 700

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-22 000
Depositum lokaler	-25 500
Depositum leiligheter	-24 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 300

NOTE: 22**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-42 241
Skyldig arbeidsgiveravgift	-48 649
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-90 890

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-138 849
Utlegg julebord (utbetales i 2018)	-10 515
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-149 364

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	76 206 435
TOTALT	79 740 135

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
TOTALT	104 674 657

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

A) Forslag om finansiering av varmeprosjektet

Forslagsstiller: Styret

Styret ba om en ramme på kr 20 millioner på siste generalforsmaling på grunnlag av et forprosjekt som ble gjennomført 2016/2017. Nå er vi i sluttforhandlinger med entreprenør på utskifting av varmeanlegg, og ser at den totale rammen vil være kr 26 millioner. Rammen øker på grunn av Bryn-/Skullerud tunnelen som ligger i Oslopakke 3 og som kommer under vårt borettslag. Dette medfører at vi får færre hull og at resterende hull må borres dypere. Vi vet nå etter forhandlingene langt mer om det generelle kostnadsnivå på utførelsen av anlegget, da det nå er tegnet i detalj med riktig løsning for vårt borettslag. Kostnader forbundet med større utskiftninger i fyrhuset er nå kommet på plass. Styret har gjort tilleggsvalg som er medvirkende til økte kostnader, men som også vil gi oss økt besparelse. Dette vil også gi anlegget sikrere drift. Styret har etter lange forhandlinger kommet frem til en entreprenør som vi er overbevist om vil levere den beste løsningen for MJB.

Dette er, som nevnt på generalforsamlingen 2017, et stort prosjekt som må gjennomføres med bakgrunn i statlig krav om avvikling av fossilt brennstoff som ikke vil være tillatt etter år 2020.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å øke lånerammen fra de opprinnelige vedtatte kr 20 millioner til kr 26 millioner. Dette forslaget alene vil ikke føre til økning av felleskostnadene.

B) Forslag om hjemmeside til MJB

Forslagsstiller: Christakis Elles, Rugveien 22

Hjemmeside til MJB: Elektronisk oppvaring og arkivering av alle dokumentasjon og innkallelser til Generalforsamling for tidligere og fremtidige år. Lettere å finne frem gamle dokumenter og innkallelser, enklere og mindre kostbart enn på papir. Dette forutsetter alltid at andelseier har tilgang til <https://mjb.lettstyrt.no> som bruker med passord.

Styrets innstilling:

På grunn av forslagets krav til innlogging, ber styret om at forslaget blir nedstemt.

Styret er i ferd med å klargjøre ny hjemmesideløsning for MJB hvor vi vil ha muligheter til å legge ut dokumenter for nedlastning. Alle dokumenter av felles interesse bl.a. protokoller og innkallinger som i dag er elektroniske vil bli gjort tilgjengelig.

C) Forslag om opprettelse av mailkorrespondanse**Forslagsstiller:** Christakis Elles, Rugveien 22

Opprettelse Mail korrespondanse til alle andelseiere i Manglerudjordet Borettslag til bruk for:

1. Innkalling til årets generalforsamling.
2. Forsendelse av Årsberetning, Regnskap og forslag.
3. Løpende orientering fra Styret om pågående saker i borettslag.
4. Andre viktige saker

Andelseiere som ikke har tilgang til mail, kan henvende seg til styret og melde fra at de ønsker disse saker i papir format.

Styrets innstilling:

Styret ber om at forslaget blir nedstemt.

Styret ønsker papirløsning fremdeles på innkalling og protokoll fra generalforsamling hvor også årsberetning, regnskap og forslag er tatt med. Løpende orientering fra styret foregår på hjemmesiden, samt oppslag i oppganger og evt. i postkassen.

Elektronisk versjon av innkallingen til generalforsamling vil bli lagt ut på hjemmesiden for nedlastning samtidig som den blir delt ut i papirformat til alle andelseiere.

D) Forslag om økning av parkeringsleie**Forslagsstiller:** Christakis Elles, Rugveien 22

Økning av Parkeringsleie til minimum 400,- pr måned. Dette til opprettelse av plasser til Gjesteparkering og vedligehold av eksisterende parkeringsplasser. Foreslås gjesteparkering 2-3 plasser fortrinnsvis Rugveien 30 foran styrerommet, pluss 2-3 andre plasser hjerne Rugveien og Treskeveien.

Styrets innstilling:

Styret ber om at forslaget blir nedstemt.

Styret ønsker ikke parkering mellom inngangspartiene, dette vil heller ikke bli godkjent av Plan- og bygg da dette er utkjøring rett ut i gateparti.

E) Forslag om felleskostnader og våtrom**Forslagsstiller:** Christakis Elles, Rugveien 22

Felleskostnader og Våtrom:

Hva egentlig forteller oss tekstene på faktura fra OBOS factoring AS på felleskostnader og våtrom? På min står det slik som for de fleste:

Felleskostnader 2 974,00 våtrom 830,00 -

Foreslåes med dette at det spesifiseres på faktura hver måned hva de enkelte kostnader gjelder for. Våtrom på 830,-

Dette prosjektet er gjennomført til å løfte standarden i hele borettslaget

Felles anlegget er også regnet med i tillegg til badene. Hvor mye er jeg skyldig igjen for mitt bad fra dette lån. Kan jeg nedbetale min del av lånet?

Eier OBOS endel av badet mitt? Når denne lån utløper?

- Foreslåes at styret undersøker muligheten til individuell nedbetaling.

Styrets innstilling forslag om felleskostnader:

Styret ber om at forslaget blir nedstemt da det på giroene fra OBOS ikke vil være mulig å spesifisere ytterligere.

Styret henviser til årsregnskapet, samt noter til årsregnskap og kakediagrammet som blir presentert i innkallingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling forslag om individuell nedbetaling:

Styret stiller seg bak forslaget.

Styret vil undersøke muligheten for individuell nedbetaling og vil legge frem dette på neste generalforsamling.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Knut Morten Andresen Plogveien 37

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Jan Erik Johansen Vårønnveien 6

Hanne Sørli Rugveien 27

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjarte Myklebust Rugveien 15

Linda Møller Plogveien 49

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Rolf Alexander Hansen Plogveien 37
2. Bjørg Irene Borhaug Vårønnveien 14
3. Thomas Nordbø Rugveien 17
4. Torild Kløvstad Siksjø Rugveien 15
5. Ingerid Samset Rugveien 8

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Knut Morten Andresen Plogveien 37

Hanne Sørli Rugveien 27

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjarte Myklebust Rugveien 15

Jan Erik Johansen Vårønnveien 6

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Rune Gulliksen Rugveien 27

Jan Terje Haugsmoen Rugveien 14

Else Karin Skjønhaug Rugveien 30

I valgkomiteen for Manglerudjordet Borettslag

Rune Gulliksen /s/
Jan Terje Haugsmoen /s/
Else Karin Skjønhaug /s/

Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 generalforsamling. Styret var med på Obos høstkonferanse som ga oss innblikk i hva som vil komme av muligheter og nyheter fra Obos og samarbeidspartnere.

Videre har styret gjennomført flere møter med leverandører og offentlige etater. Styret har også en representant i samarbeidsutvalget for idrett, skole og bomiljø på Manglerud.

Styret har behandlet forskjellige henvendelser pr telefon og e-post. Styret har i 2017 hatt et godt samarbeid med vaktmestrene og OBOS konsulentene Line Hovland og Kaja Dahl Svarva når det gjelder den daglige driften. Styret har gjennomført vakt på styrerommet hver mandag utenom skoleferiene.

Styret har hatt ett godt samarbeid med utemiljøgruppen som har resultert i gode løsninger. (utsetting av nye møbler og opparbeidelse av stille soner blir utsatt til etter at boring av brønner til varmevekslere er ferdig. Det vil bli innkalt til eget infomøte om varmeprosjektet)

Styret har arrangert Rusken aksjon i samarbeid med Privatmegleren, som sto for servering av pølser og drikke til de fremmøtte.

I løpet av 2017 ble det også foretatt kjeller- og loftsrydding. Her fikk vi hjelp av hyggelige gutter og foreldre fra Manglerud Star hockey. I løpet av denne dagen ble det kastet ca. 31 tonn med avfall.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2017:

- Utarbeidet forprosjekt varme og varmtvann (Energirapport) i samarbeid med OBOS Prosjekt (mottatt 50 % økonomisk støtte fra ENOVA) Dette prosjektet er fulgt opp i samarbeid med Obos prosjekt og vi er i sluttforhandlinger med entreprenør. I skrivende stund er ikke alle detaljer klare, men det vil bli gitt mer informasjon om prosjektet på generalforsamling.
- Fortsetter rehabilitering av gjerder i borettslaget.
- Oppfølging av Vårønneveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.
- Innkjøpt silo for strøsand, som er satt opp i enden av garasje lag sør.
- Styret har signert leasing avtale på ny traktor, som vi får rundt påske i 2018, slik at den er klar til vårrengjøringen.
- Startet opp med bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED

- Styret har startet forhandlinger om bytte av belysning i oppganger, dette vil pågå utover i 2018
- Styret har gjennomført salg av tjenesteleilighet i Rugveien 25, den ble solgt for 3,3 mill. Disse pengene er øremerket søppelprosjektet. Styret har gjort avtale med Stener Sørensen for bistand i søppelprosjektet.
- Styret har startet et samarbeid med Boalliansen. Dette er en organisasjon som jobber nonprofitt for å sikre oss de beste prisene i markedet, for eksempel håndverkere, forsikring, strøm, lån osv.
- Byttet bom ved politistasjonen, da den gamle var usikker i drift. (utslitt)

Våre vaktmestre har utført vedlikeholdsarbeid, og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for adgangsbrikker til ytterdører, kjeller og loft samt vaskeritilgang. Produsere postkasseskilt og navn på ringetablå. Styret får mange hyggelige tilbakemeldinger om at vaktmestrene utfører en flott jobb.

Styret arbeider løpende i 2018 med:

Oppfølging av punkter i tilstandsrapport utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt

Innkjøp av ny traktor, denne blir levert rundt påsketider.

Innkjøp av nye griller, benker og bord til borettslaget (utemiljøgruppe forslag)

Vi tester ut LED belysning i kjellere, med bevegelsesføler slik at lyset vil skru seg av og på automatisk. Dette gjøres i samarbeid med Glamox/Datelco.

Vi skifter ut belysning i kjellere etter behov, dette vil pågå i årene fremover.

Ny løsning for håndtering av avfall i borettslaget, pga. krav fra kommunen. Vi har en midlertidig dispensasjon for bruk av søppelsjakter, noe som er en ekstra kostnad for borettslaget. Vi har solgt tjenesteleiligheten i Rugveien 25 for 3,3 mill. Disse pengene er øremerket til prosjektet for søppelhåndtering. Foreløpig er det valgt prosjektledelse, ved Stener Sørensen AS. De vil ha prosjektledelse og ansvar for at prosjektet blir godkjent av Plan- og bygg samt samkjøring med varmeprosjektet, slik at vi ikke kommer i konflikt med den gravingen som må gjøres i dette prosjektet.

Utskifting av varmeanlegg vil være en løpende oppgave for styret i 2018. Dette forutsetter ja fra generalforsamling på styrets forslag til finansering.

Styret har søkt hjelp til prosjektering av parkeringsplass som skal opprettes innerst i Rugveien ved nr 6, som ble vedtatt på forrige generalforsamling. Saken har ligget «død» en stund da styret ikke har fått tilbakemelding fra Plan- og bygg på vår forespørsel. Vi vil komme med mer info om dette på generalforsamling.

Styret

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Styrerrommet har telefon 22 75 51 24, og e-post styret@manglerudjordet.no. Se borettslagets hjemmeside på www.manglerudjordet.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Geir Eriksen og Rune Gulliksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse mellom Rugveien 13 og 15. Vaktmester Geir Eriksen kan også kontaktes på telefon 920 23 145, og vaktmester Rune Gulliksen på telefon 920 23 144, eller e-post vaktmester@manglerudjordet.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2017.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Elektroniske adgangsbrikker/skilt

Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Borettslaget har 9 fellesvaskerier og kan brukes i henhold til gjeldende regler. Nøkkelsystemet følger leilighetene og ekstra nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Ved feil på maskiner, kontakt vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1169798. 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. 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

I følge 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Manglerudjordet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Canal Digital er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.canaldigital.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2017 Innkjøpt silo for strøsand, som er satt opp i enden av garasje lag sør. Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget. Startet opp med bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED. Styret har gjennomført salg av tjenesteleilighet i Rugveien 25, den ble solgt for 3,3 mill. Disse pengene er øremerket søppelprosjektet. Styret har gjort avtale med Stener Sørensen for bistand i søppelprosjektet. Styret har startet et samarbeid med Boalliansen. Dette er en organisasjon som jobber nonprofitt for å sikre oss de beste prisene i markedet, for eksempel håndverkere, forsikring, strøm, lån osv. Byttet bom ved politistasjonen, da den gamle var usikker i drift. (utslitt)
- 2016 Ferdigstilling av vaskerioppgradering, slik at vi har nå nye maskiner i alle vaskerier. Ferdigstilt rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene. Reforhandlet avtale med garasjelagene, denne avtalen var fra 1967, med virkning fra 2017. Overtatt ansvaret for strømstolpene, opprettet nye avtaler med de som leier plass med strøm.
- 2015 Startet rehabilitering av fasade og tak på inngangspartiene, montering av dørpumper på alle oppgangsdører, asfaltering av p-plasser ved politistasjonen samt gangvei.
- 2014-2015 Bytte av porttelefoner (video) og låssystem (elektronisk adgangssystem)
- 2014 Utskifting av alle postkasser, med nye navneskilt, rehabilitering av lekeplassen (inkludert kjøp av nye benker og bord), bytte av bom ved politistasjonen etter påkjørsel, ryddet parkområde bak Rugveien i samarbeid med Oslo Kommune, Canal Digital har gjennomført kontroll og oppgradering av tv og internett infrastruktur.
- 2013 Nye trær har blitt plantet i Vårnveien og Rugveien. Installasjon av røykvarslere, byttet ut alle pulverapparater, installert pulverapparater i alle vaskerier samt skilting av disse.
- 2012 Vedlikehold av grøntarealene
Maling av kjellerganger og fellesrommene/sportsbodene.
- 2011 Malerarbeid som har pågått i borettslaget er ferdigstilt
Oppussing av samtlige fellesvaskerier er ferdigstilt
Opprydding og bygging av ny kompostbinge bak garasjelegget i Treskeveien.
- 2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeopp ganger).
- 2008-2009 Våtromsrehabilitering er nesten fullført og avsluttes våren 2010. I tillegg fortsetter maling og vedlikehold av vinduer og balkonger.

- 2008 Det er utført drenering i Rugveien 19 – 25 samt rensing av dreneringskummer.
- 2007 Styret har videreført prosjekt til våtromsrehabilitering etter at det ble vedtatt på generalforsamlingen i 2007.
- 2006 I 2006 fortsatte arbeidet med oppretting av gjerder beising og rydding av tilvokste områder, dette er arbeider som vi vil fortsette med videre fremover. Det ble felt flere store trær bak garasjene i Treskeveien. Det er montert fotoceller i alle trappeoppganger og nye motortvern-brytere i alle tørkerom i vaskeriene. Det store forprosjekteringsarbeide angående våtrom og rør opplegg er igangsatt.
- 2005 Grunnet slitasje og elde har det blitt byttet avløpsrør utvendig 2 steder.
- 2004 Det er utført justeringer av varmpumper for varmtvannsdrift. Det også utført en del forarbeide i det gamle frysehuset for å få luftet ut i vegger tak og gulv.
- 2003 Utskifting av fronter på balkongtak.
- 2001-2002 Varmepumper for varmtvannsdrift.
- 2001-2003 Rehabilitering av el- anlegget. VVS- skifte av radiatorkraner og avtappingskraner.
- 1997-1999 Oppgradering av uteanlegget, ferdigført oppgangene med maling og fornyelser av ringeknapper og en del lamper. Oppgradering av lekeplassen og sitteplassene. Ny gressklipper.
- 1996-1997 Stolpebelysning med fotoceller i uteanlegget, påbegynt oppussing av oppganger.
- 1995-1996 Rehabilitering av bygningene, omlagt tak, tilleggisolering og teglfasader, nye større balkonger.
- 1994 Makeskifte tomt, kjøp av tilleggsareale, nytt styrerom.
- 1993 Rehabilitering av inngangspartiene, garasjebygg, tørketromler i vaskeriene, fornyet søppelromsdører, nytt el opplegg til vaskeriene, utvidet gårdslysanlegget.
- 1992 Modernisering av fyringsautomatikken, slutført rehabiliteringen av fyanlegget.
- 1991 Fornyet søppelromsdører, hovedinngangsdører, ny el kjel, nye varmeledninger, utskiftet beredere, ny oljetank.
- 1990 Asfalteringsarbeider, fornyet søppelromsdører.
- 1989 Fornyelse av fasader Rugvn 27-33.

- 1988 Kabel-TV-anlegg, fornyelse av gavlvegger.
- 1987 Utskifting av vinduer og balkongdører, gangveibelysning og lyskastere på lekeplassen, porttelefoner.