



# Årsmøte 2021

---

Manglerudjordet Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 16. april 2021

## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Manglerudjordet Borettslag. Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 16. april kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/138>

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. Fastsettelse av styrehonorar
5. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
6. Vedtektsendring § 4-2 Overlating av bruk
7. Endring av tider for klesvask
8. Nøkkel til søppelrommene
9. Endring av vedtekt for dyrehold
10. Intensivere innsatsen for å få lydisolert fyrrom
11. Valg av styre
12. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
13. Valg av medlemmer til valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Manglerudjordet Borettslag**

Knut Morten Andresen

Hanne Sørli

Rune Gulliksen

Rolf Alexander Hansen

Jan Erik Johansen

Bjarte Myklebust

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.

## **Forslag til vedtak**

Rune Gulliksen og Geir Eriksen velges

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf

## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Nestleder	Hanne Sørli	Plogveien 37
Styremedlem	Rolf Alexander Hansen	Røykenviklinna 901
Styremedlem	Jan Erik Johansen	Vårønnveien 6
Styremedlem	Bjarte Myklebust	Rugveien 15
Varamedlem	Inger Jensen	Rugveien 13
Varamedlem	Anders Lauvland	Rugveien 20
Varamedlem	Jon Ivar Myrlid	Rugveien 8
Varamedlem	Camilla Andersen Rødsrud	Vårønnveien 13
Varamedlem	Jørgen Ståhl	Rugveien 15

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Knut Morten Andresen	Plogveien 37
Hanne Sørli	Plogveien 37

Varadelegert

Jan Erik Johansen	Vårønnveien 6
Bjarte Myklebust	Rugveien 15

### Valgkomiteen

Rune Gulliksen	Plogveien 37
Jan Terje Haugsmoen	Rugveien 14
Else Karin Skjønhaug	Rugveien 30

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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  
Vårønnveien 1-15 2-14

Gårds- og bruksnummer :  
148        244

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

Manglerudjordet Borettslag har 2 ansatte. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2020. Arbeidsmiljøet anses som svært godt.

### **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 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 2021.

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 23 975 971.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 19 967 555. Dette er kr 1 500 955 høyere enn budsjettet, kostnadsbærere er riving og rehabilitering av ventilasjonspiper, samt oppgradering av gjerder i borettslaget.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 312 237 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 514 275 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.

### **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. For 2021 er det budsjettert med kr 2 500 000 i energikostnader.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er forventet å bli på ca. kr 720 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Manglerudjordet Borettslag.

### **Lån**

Manglerudjordet Borettslag har tre lån i Handelsbanken.

Lånene er annuitetslån med flytende rente på 1,55 % (pr. mars 2021)

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 øker med kr 5691.

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 3 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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



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 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. mars 2021

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**MANGLERUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138**

**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>10 730 297</b>	<b>11 317 584</b>	<b>10 730 297</b>	<b>5 514 275</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 312 237	5 784 776	3 316 400	5 295 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	736 913	385 243	500 000	720 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-3 481 496	-2 187 500	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 884 136	-4 668 516	-4 633 000	-5 069 000
Red. annen langs. gjeld		-2 750	-4 500	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		103 210	103 210	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-5 216 022</b>	<b>-587 288</b>	<b>-816 600</b>	<b>946 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 514 275</b>	<b>10 730 296</b>	<b>9 913 697</b>	<b>6 460 675</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 642 807	13 488 187		
Kortsiktig gjeld		-1 128 532	-2 757 891		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 514 275</b>	<b>10 730 296</b>		

**MANGLERUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	23 785 990	23 790 930	23 906 000	24 437 000
Andre inntekter	3	189 981	1 489 407	100 000	190 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>23 975 971</b>	<b>25 280 337</b>	<b>24 006 000</b>	<b>24 627 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 717 641	-1 839 303	-1 900 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-530 000	-515 000	-530 000	-546 000
Avskrivninger	15	-736 913	-385 243	-500 000	-720 000
Revisjonshonorar	6	-19 470	-16 000	-16 000	-17 000
Andre honorarer		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-379 385	-373 780	-379 500	-385 000
Konsulenthonorar	7	-133 687	-196 512	-100 000	-100 000
Kontingenter		-103 400	-103 400	-103 400	-103 400
Drift og vedlikehold	8	-6 437 417	-3 415 539	-3 500 000	-3 000 000
Forsikringer		-669 298	-603 635	-630 000	-693 000
Kommunale avgifter	9	-3 499 029	-3 093 293	-3 353 200	-3 529 700
Energi/fyring	10	-1 755 578	-2 965 574	-3 000 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 428 348	-2 268 097	-2 450 000	-2 522 000
Andre driftskostnader	11	-1 552 889	-1 680 525	-2 000 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 967 555</b>	<b>-17 460 402</b>	<b>-18 466 600</b>	<b>-18 020 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 008 416</b>	<b>7 819 935</b>	<b>5 539 400</b>	<b>6 606 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	44 164	91 471	50 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 740 343	-2 126 629	-2 273 000	-1 331 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 696 179</b>	<b>-2 035 158</b>	<b>-2 223 000</b>	<b>-1 311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 312 237</b>	<b>5 784 776</b>	<b>3 316 400</b>	<b>5 295 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 312 237	5 784 776		

**MANGLERUDJORDET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 571 076, KUNDENR. 138**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	101 927 700	101 927 700
Tomt		2 746 957	2 746 957
Andre varige driftsmidler	15	5 240 032	2 495 449
Langsiktige fordringer	16	206 419	309 629
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 121 109</b>	<b>107 479 735</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		128 860	514 988
Andre kortsiktige fordringer	17	29 835	65 773
Driftskonto OBOS-banken		856 044	2 321 230
Driftskonto OBOS-banken II		22 928	18 129
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 431	53 589
Sparekonto OBOS-banken		5 557 710	10 514 479
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 642 807</b>	<b>13 488 187</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 763 916</b>	<b>120 967 923</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 516 * 100		51 700	51 700
Opptjent egenkapital		23 709 965	21 397 728
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 761 665</b>	<b>21 449 428</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	88 279 218	93 163 354
Borettsinnskudd	19	3 533 700	3 533 700
Annen langsiktig gjeld	20	60 800	63 550
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 873 718</b>	<b>96 760 604</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		377 284	2 179 290
Skyldige offentlige avgifter	21	100 260	109 272
Påløpte renter		63 709	108 699
Påløpte avdrag		211 145	190 092
Annen kortsiktig gjeld	22	376 134	170 537
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 128 532</b>	<b>2 757 891</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **116 763 916** **120 967 923**

Pantstillelse	23	116 237 600	116 237 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Manglerudjordet Borettslag

Knut Morten Andresen /s/

Rolf Alexander Hansen /s/

Jan Erik Johansen /s/

Bjarte Myklebust /s/

Hanne Sørli /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	18 107 808
Våtrom	5 159 280
Parkering	471 700
Leie	95 916
Forretningslokale	62 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 897 104</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-29 424
Parkering	-67 450
Forretningslokale	-4 280
Våtrom	-9 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>23 785 990</b>

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

Telenor, leie av plass til basestasjon	32 481
Tomteleie	157 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>189 981</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 022 405
Overtid	-150 078
Annen lønn, ikke feriepenger	-65 000
Påløpte feriepenger	-153 119
Arbeidsgiveravgift	-278 311
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	31 416
Pensjonskostnader innskudd	-21 612
AFP-pensjon	-26 782
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 667
Yrkesskadeforsikring	-7 025
Arbeidsklær	-23 057
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 717 641</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 530 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 22 950, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 470.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 864
Boalliansen AS	-68 280
Siv.ing. Stener Sørensen AS (søppelanlegget)	-61 543
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-133 687</b>



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

Drift/vedlikehold bygninger	-4 554 070
Drift/vedlikehold VVS	-157 926
Drift/vedlikehold elektro	-96 154
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 257 858
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-197 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 210
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-52 012
Egenandel forsikring	-19 060

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-6 437 417**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 043 890
Feieavgift	-2 692
Renovasjonsavgift	-1 452 446

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-3 499 029**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 493 063
Strøm oljefyr el.bereder	-137 947
Andre fyringskostnader	-124 568

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-1 755 578**

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-92 985
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 231
Diverse leiekostnader/leasing	-269 025
Verktøy og redskaper	-2 149
Driftsmateriell	-28 958
Lyspærer og sikringer	-4 122
Renhold ved firmaer	-755 879
Andre fremmede tjenester	-43 469
Kontor- og datarekvisita	-48 809
Trykksaker	-11 622
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 950
Andre kontorkostnader	-35 438
Telefon, annet	-47 736
Porto	-8 066
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 335
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-105 693
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-40 391
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 552 889</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 231
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>44 164</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 165 138
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-119 256
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-455 949
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 740 343</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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**

El-sykler			
Tilgang 2018	400 000		
Avskrevet tidligere	-88 333		
Avskrevet i år	-80 000		
			231 667
Feiemaskin			
Kostpris	17 600		
Avskrevet tidligere	-17 599		
			1
Henger			
Tilgang 2020	41 533		
Avskrevet i år	-8 307		
			33 226
Sandstrøer			
Tilgang 2016	56 250		
Avskrevet tidligere	-30 134		
Avskrevet i år	-8 036		
			18 080
Snøfreser			
Tilgang 2020	45 990		
Avskrevet i år	-9 198		
			36 792
Traktor nr. 3			
Tilgang 2005	826 376		
Tilgang 2018	1		
Avskrevet tidligere	-826 376		
			1
Tørketrommel			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-27 541		
Avskrevet i år	-6 120		
			9 181
Tørketrommel 2			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-27 541		
Avskrevet i år	-6 120		
			9 181
Tørketrommel 3			
Tilgang 2015	42 842		
Avskrevet tidligere	-27 541		
Avskrevet i år	-6 120		
			9 181
Tørketrommel 4			
Tilgang 2015	45 394		

Avskrevet tidligere	-29 723	
Avskrevet i år	-6 485	9 186
Tørketrommel 5		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-29 723	
Avskrevet i år	-6 485	9 186
Tørketrommel 6		
Tilgang 2015	45 394	
Avskrevet tidligere	-29 723	
Avskrevet i år	-6 485	9 186
Tørketrommel 7		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-30 171	
Avskrevet i år	-6 583	9 325
Tørketrommel 8		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-30 171	
Avskrevet i år	-6 583	9 325
Tørketrommel 9		
Tilgang 2015	46 078	
Avskrevet tidligere	-30 171	
Avskrevet i år	-6 583	9 325
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	52 898	
Avskrevet tidligere	-52 897	1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	36 630	
Avskrevet tidligere	-36 628	2
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	44 182	
Avskrevet tidligere	-26 299	
Avskrevet i år	-6 312	11 571
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	65 455	

Avskrevet tidligere	-35 065	
Avskrevet i år	-9 351	21 039
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2019	2 187 500	
Tilgang 2020	3 393 973	
Avskrevet tidligere	-218 750	
Avskrevet i år	-558 147	
		4 804 576
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>5 240 032</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-736 913</b>
--------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

10-års brannsikringspakke som blir avskrevet over levetiden

Anskaffelseskost i 2013	1 032 097	
Avskrevet tidligere	- 722 468	
Avskrevet i år	- 103 210	
		206 419

<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>206 419</b>
-----------------------------------	--	----------------

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		28 835
Lønnsforskudd vaktmestere		1 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>29 835</b>

**NOTE: 18**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	17 908 570	
Nedbetalt i år	2 514 471	
		-59 576 959

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-17 335 000	
Nedbetalt tidligere	10 621 792	
Nedbetalt i år	1 259 348	
		-5 453 860

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 641 284	
Nedbetalt i år	1 110 317	
		-23 248 399

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-88 279 218****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017	-6 900	
Opprinnelig 1958	-3 526 800	

**SUM BORETTINNSKUDD****-3 533 700****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-11 000	
Depositum lokaler	-25 000	
Depositum leiligheter	-24 800	

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-60 800****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-47 431	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-52 829	

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-100 260**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-153 119
Påløpte kostnader	-223 015
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-376 134</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 533 700
Pantelån	88 279 218
Påløpte avdrag	211 145
<b>TOTALT</b>	<b>92 024 063</b>

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

Bygninger	101 927 700
Tomt	2 746 957
<b>TOTALT</b>	<b>104 674 657</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid i 2020

Styret har avholdt 15 styremøter, 1 regnskapsmøte i OBOS, 1 digital generalforsamling og 5 dialogmøter med andelseiere.

Styret valgte å ikke stille på OBOS sin generalforsamling pga koronasituasjonen. 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 2020 hatt et godt samarbeid med vaktmestrene og OBOS konsulent Line Hovland når det gjelder den daglige driften.

Styret har gjennomført vakt på styrevernet hver mandag utenom skoleferiene. I perioder har vi ikke hatt fysisk styrevakt på styrekontoret, men hatt bemannet styretelefon innenfor den samme tiden. Styret har fulgt de regionale og lokale korona retningslinjene og kravene.

2020 vil stå igjen som et annerledes år for oss alle, og pandemien påvirket også en rekke arrangement som måtte avlyses. Blant annet ble Rusken og loft- og kjellerrydding ikke gjennomført, og Halloween og juletreffestene måtte avlyses. Det er ennå usikkert hvordan dette vil bli i 2021, men vi håper ting blir som normalt igjen snart.

Styret har gjennomført følgende hovedaktiviteter i 2020:

- Utrulling av infrastruktur til lademuligheter til flere parkeringsplasser. Pr mars 2021 er det 158 parkeringsplasser som har mulighet til lading, av totalt 197.
- Fortsatte rehabilitering av gjerder i borettslaget.
- Skiftet og reparert alle piper, samt fjernet piper over søppelsjakter.
- Ferdigstillelse av søppelprosjektet og stenging av søppelrom.
- Oppfølging av Vårnveien 17 (branntomten) for å ivareta borettslagets interesser.
- Fortsatt utbygging etter behov av belysning i kjellerganger og oppganger, bytter til LED.
- Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Vil pågå også i 2021.
- Ferdigstilte avfallsstasjoner i første prosjektdel.
- Sikkerhetskontroll av lekeplassen og utbedringer i henhold til rapport.



- **HMS:**  
Manglerudjordet Borettslag er hjemmet til over 1000 mennesker. Styret ønsker å minimere risiko for at uhell og ulykker skjer, men også være så godt forberedt som mulig dersom det skulle skje. Styret etterstreber å tenke sikkerhet for våre beboere i all aktivitet vi har ansvaret for. Styret og alle som bor her trenger hverandres øyne og ører i HMS-arbeidet, og styret ønsker at dere kontakter oss med forslag til gode HMS-tiltak.
- Våre vaktmestre har utført vedlikeholdsarbeid, daglig oppfølging av flere prosjekter og bistått beboerne med forskjellige oppdrag. Vaktmestrene har også ansvaret for gressklipping, snømåking, strøing og feiing av inngangspartiene og fellesarealer. I tillegg har de 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.
- Innkjøp og montasje av 3 bommer på lekeplassen.
- Oppfølging av punkter i tilstandsrapporten utarbeidet sammen med OBOS Prosjekt.
- Det har blitt gjennomført diverse oppgaver rundt støy i fyringsanlegget.

#### **Styret arbeider løpende i 2021 med:**

- Avtale med Jako AS for levering av nye avfuktere til alle vaskeriene.
- Oppfølging av punkter i tilstandsrapport utarbeidet i samarbeid med OBOS Prosjekt.
- Ferdigstille bommene som er satt opp på lekeplassen og søppeldeponiet i svingen Rugveien, i løpet av 2021.
- Skifter ut belysning i kjellere og oppganger fortløpende etter behov, dette vil pågå i årene fremover.
- Utvidelse av antall plasser som får mulighet til lading fra Ladeklar. Hver enkelt leietager av parkeringsplasser kan selv bestemme om de ønsker det.
- Opprette en ekstra avfallsstasjon i Rugveien (blindveien).
- Fortsetter rehabilitering av gjerder i borettslaget.
- Asfaltering av parkeringsplasser

- Vurderer å bytte hjemmesideløsning for borettslaget

### **Styret**

Styret har kontor i Rugveien 30 med kontortid mandager mellom kl. 18:00 og kl. 19:00. Styrerrommet har telefon 46 91 47 22, og e-post [styret@manglerudjordet.no](mailto:styret@manglerudjordet.no). Se borettslagets hjemmeside på [www.manglerudjordet.no](http://www.manglerudjordet.no) for ytterligere informasjon.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Vaktmester Geir Eriksen og Rune Gulliksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet 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](mailto:vaktmester@manglerudjordet.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Renhold**

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

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker p-plass, kan ta kontakt med styret. Borettslaget har avtale med Ladeklar som leverer lademulighet for el-biler. De som har p-plass og som ønsker lademulighet/motorvarmer må bestille dette via [Ladeklar.no](http://Ladeklar.no)

### **Elektroniske adgangsbrikker/skilt**

Elektroniske adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringetablå 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller

om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 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 | Fjernet luftepiper for søppelrom og rehabiliterte resten av luftepipene<br>Etablerte nedgravd avfallshånderingsanlegg i borettslaget<br>Stengt søppelsjaktene i oppgangene<br>Igangsetting av el-bil prosjektet<br>Oppsetting av nye gjerder   |
| 2019 | Inngått avtale med Ladeklar for installasjon av EL-bil ladning, slik at det blir 158 biler som har mulighet til ladning.<br>Innregulering og oppfølging av varmeanlegget. Vil pågå også i 2020/2021.<br>El-sykkel løsning ble åpnet for beboerne i 2019 og vi har jobbet videre for å utvide avtalen til å gjelde delingsbiler, som kom i drift starten av 2020.<br>Opprettet ny uteplass på grøntområde ved Vårnveien 17.<br>Oppstart av avfallshåndtering.<br>Innkjøp og montasje av 2 nye griller på uteområde ved lekeplassen, det ble satt opp avfallskasser for engangsgriller.                            |
| 2018 | Ferdigstilt bergvarmeprosjektet som betyr ny oppvarmingskilde til varmtvann i borettslaget. Vi gikk dermed bort fra oljefyrt varmtvann.<br>Prosjektet er det største i Norge av sitt slag, men det vi er mest fornøyd med er at prosjektet er så lønnsomt på sikt at det ikke har vært behov for å øke husleien knyttet til denne investeringen. Samtidig er dette et anlegg som miljømessig er mye bedre enn det gamle oljefyrte anlegget.<br><br>Styret inngikk avtale med leverandør av el-sykler og ladestasjon  |
| 2017 | Innkjøpt silo for strøsand, som er satt opp i enden av garasje lag sør.<br>Ferdigstilt rehabilitering av lys på gangveier internt i borettslaget.<br>Startet opp med bytte av belysning i kjellerganger, bytter etter behov til LED.<br>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.<br>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 parkeringsplasser 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 garasjeanlegget i Treskeveien.
- 2010 Ferdigstilling av våtrom og videreføring av malerarbeid (vinduer og trappeoppganger).
- 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.

Sak 4

## **Fastsettelse av styrehonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 546 000

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 546 000

Sak 5

## **Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse til valgkomitéen foreslås satt til kr. 4500

### **Forslag til vedtak**

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 4500



## Vedtektsendring § 4-2 Overlating av bruk

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at dette blir lagt inn i vedtektene slik at disse følger Borettslagsloven da denne er ufravikelig.

### **Forslag til vedtak**

Følgende tekst tas inn i vedtektens § 4-2 (3):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

## **Endring av tider for klesvask**

**Forslag fremmet av:** Maria Hellitesnes, Rugveien 5

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

Mitt forslag er å forlenge tiden for klesvask i leilighetene til kl. 22.00 på hverdagene. Grunnen til dette er at nyere maskiner ofte har eco-programmer som vasker mer miljøvennlig - de bruker mindre strøm og vann, men de bruker lenger tid. På grunn av risiko for brann og lekkasje bør man unngå å vaske tøy når man ikke hjemme, og for de som jobber på dagtid kan det derfor være fint med en ekstra time til å vaske tøy.

Håper på positiv respons på forslaget!

### **Styrets innstilling**

Styret er negativ til forslaget, da dette medføre merbelastning av støy.

Styret ønsker å opprettholde nåværende tidspunkt for vaskeritider i leilighet som er:

Mandag til fredag 08:00 til 21:00

Lørdag 09:00 til 18:00

Søndag 12:00 til 18:00

Dette gjelder ikke på helligdager.

Maskinen og tørketrommelen skal være ferdig innen angitt tid.

### **Forslag til vedtak**

Tiden for klesvask i leilighetene forlenges til kl. 22.00 på hverdager.

## **Nøkkel til søppelrommene**

**Forslag fremmet av:** Hilde Hadland

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

Ønske om nøkkel til søppelrommene. Eventuelt om det kunne blitt hengt opp en hengsel (som på bodene), så kunne hver oppgang ha sin egen kodelås? Sånn det står nå får man ikke plassert vogner og sykler i frykt for at det skal bli stjålet.

### **Styrets innstilling**

Vi åpnet søppelrommene til fri bruk for beboerne i oppgangene, fortrinnsvis til bruk for barnevogner og sykler. Bruken av dette er på eget ansvar. Vi oppfordret også beboerne til å snakke sammen for å finne best mulig løsning for bruk av dette rommet.

Vi vurderer det som unødvendig høy kostnad å etablere et trygt låsesystem.

Styret ser det sikkerhetsmessig vanskelig å håndtere løsning med hengelås, dersom oppgangen finner dette som en løsning, må beboerne selv bekoste løsningen.

### **Forslag til vedtak**

Ønske om nøkkel til søppelrommene

## **Endring av vedtekt for dyrehold**

**Forslag fremmet av:** Natalie Derian Myrliid

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

Dagens vedtekter begrenser muligheten for dyrehold.

Vi foreslår følgende vedtektsendring:

Dyrehold skal KUN søkes til styret, den enkelte beboer slipper da å spørre alle i blokken personlig slik reglementet er i dag.

### **Styrets innstilling**

Forslaget gjelder endring i husordensreglene om dyrehold.

Styret går imot dette forslaget, da det er viktig å kartlegge eventuell allergi, frykt og andre ting som kan tale både for og imot dyrehold. Det er viktig for styret å ivareta alle beboeres interesse ved beslutninger i disse sakene.

Grunnen til at vi krever at andelseierne skal snakke med naboene i oppgangen er at det skaper godt nabo forhold, styret ønsker ikke at det skal være mulig å skaffe seg hund eller katt, uten at de som ønsker dyr tar en prat med naboene.

Det er viktig at forhold som kan innvirke på styrets avgjørelse, blir gitt til styret.

De som ønsker å skaffe seg husdyr skal søke om dette før de henter dyret. Styret behandler disse søknadene på første styremøte etter mottak av alle dokumenter og fristen for å komme med innsigelser er utløpt.

### **Forslag til vedtak**

Dyrehold skal kun søkes til styret

## **Intensivere innsatsen for å få lydisolert fyrrom**

**Forslag fremmet av:** Eirin Dahlberg

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

Det jeg ønsker er å få tilbake en leilighet jeg orker å bo i! Som er fri for during og toner i diverse toneleier i tide og utide. For å forklare hvor sjenerende det er, skrev jeg min første epost og jeg ønsker at det skal være med for å forklare mitt forslag til vedtak. Så da blir det vel omtrent som følger:

Jeg vil gi dere en oppgave: Sett på støvsugeren på full guffe og la den stå på mens dere leser saken min.

Sommeren 2018, for to og et halvt år siden ble det boret etter bergvarme i borettslaget vårt. Høsten samme år, nærmere bestemt i oktober ble anlegget startet. Siden den dagen har jeg hatt mer eller mindre vedvarende støy i leiligheten min. Beboerne som deler vegg med fyrrommet erfarer det samme, med unntak av en som også medgir at hun ikke hører så godt til vanlig. Støyen høres litt forskjellig ut. Hele tiden høres det to forskjellige toner, som selvsagt ikke harmonerer. De krasjer i lyd, og til tider lar støyen seg heller ikke overdøve av verken radio eller tv. Noen ganger er det i tillegg en skikkelig durelyd. Som en støvsuger eller kompressoren på kjøleskapet som står og durer. Forskjellen mellom kompressoren og støvsugeren, som stopper etter en viss tid er at denne lyden ikke går over. Den ER DER KONTINUERLIG - og NEI, den lar seg ikke ignorere over tid. Den er som en gjennomtrengende og perserverende syl som borer seg inn i hode og kropp. Jeg vet at det jobbes med saken, men nå har det gått 28 måneder! Jeg har bodd i leiligheten siden mars 2005. Brummelyden fra oljefyren var snill og plaget meg aldri. Dette er tortur! Jeg ber dere! Få fortgang i denne saken!!

### **Styrets innstilling**

Styret har siden starten av varmeprosjektet gjennomført mange tiltak for å redusere støy fra det nye anlegget i fyrhuset, vi har bygget varmepumpene inn i ett støydempende rom inne i fyr huset, det er montert inn gummikompensator på rør som har vært med på å skape konstruksjonsstøy. Vi har gjort endringer på rør og føring av disse mot tørrkjøler (den store saken som står innenfor gjerdet der el-syklene står)

Vi har fri-lagt rør som fra før har hatt kontakt med bygget i gjennomføringer, dette er gjort mot Vårnveien 9, vi holder på med dette mot Vårnveien 7 nå.

Noe av det som gjør at dette har tatt tid å finne ut av, er at det er veldig vanskelig å finne kilden til det som skaper støyen. Vi har hjelp av entreprenøren for varmeanlegget og en spesialist på støy, firmaet som vi bruker til å hjelpe oss med å finne kilden til støyen er Lydhør as, som har vert og tatt målinger ved flere anledninger og disse målingene viser at vi ligger like under grensen for statlige krav. Når det er sagt så finner vi også konstruksjonsstøy i vegg mot Vårnveien 7, som vi jobber med nå for å utbedre, når vi i skrivende stund er straks ferdige med dette vil vi gjennomføre nye målinger i Vårnveien 7, for å se om tiltakene hjelper.

Styret fortsetter med arbeidet som vi har gjort hele tiden, men kan ikke love noen eksakt dato for når dette arbeidet vil være ferdig.

### **Forslag til vedtak**

Styret må intensivere innsatsen for å få lydisolert fyrrom og elementer der som er årsak til støyen som beboere i Vårnveien 7 lever med til daglig.

Sak 11

## **Valg av styre**

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 4 varamedlemmer for 1 år

## **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Knut Morten Andresen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Rolf Alexander Hansen**

**Bjarte Myklebust**

**Valg av 4 Varamedlem** Velges for 1 år

**Inger Jensen**

**Anders Lauvland**

**Jon Ivar Myrlid**

**Camilla Andersen Rødsrud**

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

**0138 Manglerudjordet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: ...Knut Morten Andresen.....  
Adresse.....  
E-postadresse.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: ...Hanne Sørli..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn: ...Jan Erik Johansen..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: .....Bjarte Myklebust..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn: ...Rolf Alexsander Hansen.....  
Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: ...Inger Jensen..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
2. Navn: .....Anders Lauvland..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
3. Navn: .....Camilla Andersen Rødsrud.....  
Adresse.....  
E-postadresse.....  
4. Navn: ...Jon Ivar Myrliid..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: .....Knut Morten Andresen.....  
Adresse.....  
  
Navn: .....Hanne Sørli..... Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: ...Bjarte Myklebust..... Adresse.....  
Navn: ...Jan Erik Johansen..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: .....Rune Gulliksen..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
Navn: .....Else Karin Skjønhaug..... Adresse.....



Navn:.....Jan Terje Haugsmoen.....  
Adresse.....  
E-postadresse.....

**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
Navn:..... Adresse.....

Dato 25/2-21 I valgkomiteen for Manglerudjordet Borettslag

R. Gunn  
J. Haugsmoen

Stig Haug

Sak 12

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

Det skal velges 2 delegerte med varaer til OBOS generalforsamling

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Delegert** Velges for 1 år

**Knut Morten Andresen**

**Hanne Sørli**

**Valg av 2 Varadelegert** Velges for 1 år

**Jan Erik Johansen**

**Bjarte Myklebust**

Sak 13

## **Valg av medlemmer til valgkomité**

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Rune Gulliksen**

**Jan Terje Haugsmoen**

**Else Karin Skjønhaug**

## 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 innkreving 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: 02333  
[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.