

Til andelseierne i Manglerud Borettslag

Velkommen til digital ekstraordinær generalforsamling
torsdag 29. oktober 2020 klokka 14:00.

Innkallingen inneholder innkomne forslag og valg for 2019. Årsrapport og regnskap er allerede behandlet på ordinær generalforsamling. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på digital generalforsamling.

Digital gjennomføring av ekstraordinær generalforsamlingen i 2020

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

Møtet åpner torsdag 29. oktober klokka 14:00 og er åpent i åtte dager.

Har du ikke mulighet til eller ønsker du ikke å delta digitalt?

De som ikke kan delta digitalt, kan få utlevert stemmeseddel ved forespørsel til styret. Stemmeseddel må fylles ut og kan leveres på styrerommet (Manglerudveien 15) torsdag 5. november mellom klokka 16:00 og 18:00. Eventuelt på beboermøtet 2. november klokka 18:00.

Digital deltagelse

Alle vil motta en SMS på sitt telefonnummer registrert hos OBOS. I SMS vil du motta en link som sender deg til det digitale møtet. Skulle du ønske å logge inn på PC er linken <https://vibbo.no/manglerud>. Dette vil kun være mulig i perioden når møtet er åpent.

Er du usikker på om OBOS har registrert riktig telefonnummer og/eller e-post?

Logg inn på min side på www.obos.no. Samtykk til digital kommunikasjon slik at vi og OBOS kan sende deg informasjon på SMS og epost. Du kan også endre dette i OBOS appen som lastes ned på din mobil. Skulle du trenge hjelp, kan du kontakte medlemsservice (22 86 59 90 / medlemsservice@obos.no).

Har du ikke fått SMS med innloggingslink?

Gå til <https://vibbo.no/manglerud>, her vil du bli guidet videre. Dersom dette ikke virker, må du kontakte OBOS for veiledning.

Hva er siste frist for å stemme digitalt?

Siste frist er fredag 6. november klokka 14:00. Vi anbefaler å fullføre avstemmingen i god tid før fristen.

Benkeforslag

Ønsker du å stemme på andre kandidater enn valgkomiteens innstilling, må dette meddeles styret i løpet av onsdag 28. oktober. Dette vil bli inntatt som benkeforslag på det digitale årsmøtet. Benkeforslag kan ikke meddeles etter at møtet har åpnet.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Trenger du hjelp til å logge inn?

Du kan kontakte styret eller vår forvaltningskonsulent Bjørnar Sollie på tlf. 22 86 54 88.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Manglerud Borettslag avholdes digitalt fra torsdag 29. november klokka 14:00 til fredag 6. november klokka 14:00

Til behandling foreligger:

- 1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
- 2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**
- 3. FASTSETTELSE AV HONORAR**
- 4. INNKOMNE FORSLAG OM DYREHOLD**
- 5. INNKOMNE FORSLAG OM TØRKEROM**
- 6. INNKOMNE FORSLAG OM INNFØRING AV IN-ORDNING**
- 7. VALG AV DELEGERT MED VARA TIL OBOS GENERALFORSAMLING**
- 8. VALG AV VALGKOMITÉ**
- 9. VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo, 10.10.2020
Styret i Manglerud Borettslag

Morten Hermansen Rune Edstrøm Vibeke Ertkjern Marianne Dahl Fredsvik

Tore Lundell Olsen

INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Dyrehold

Forslagstiller(e): Styret (på vegne av mange beboere som selv ikke vil fronte saken)

Saksinformasjon: Mange beboere opplever at de som har hunder ikke følger de retningslinjer som ligger i husordensreglene, samt de punktet som er i skjema for å holde hund.

Beboere som er redde for hund, er like redd om hunden er liten eller stor. Det kan virke som om noen av hundeeiere ikke tenker over at hunden kan være skremmende for andre.

Noen av de punkter som man er nevnt som et grunnlag for dette forslaget er:

- Mange opplever at hundeeiere ikke respekter båndtvang vi har i vårt borettslag,
- Mange opplever at det er skremmende at hunder går løse, kommer bort for å «hilse» på
- Mange opplever ubehag når hunder er hjemme på dagtid og står og bjeffer i mange timer.
- Man ser at hundeeiere ikke plukker opp avføring etter sin hund

Med bakgrunn i dette ønsker mange beboere å fremme forslag om at det skal bli forbudt å ha hunder i vårt borettslag.

Styrets innstilling på de innspill som har kommet er da følgende:

Styret har ingen innstilling eller mening i denne saken, men overlater til Generalforsamlingen å fatte et vedtak. Basert på hva vedtaket blir, kan Styret gjøre følgende:

Styrets innstilling: Styret har ingen formening om dette og lar generalforsamlingen bestemme.

Forslag til vedtak:

- A. Fortsette samme praksis som i dag.
- B. Det innføres et forbud. Ved et forbud, må nye retningslinjer utformes med tanke på for eksempel førerhunder.

Bli det et forbud, vil det ikke ha tilbakevirkende kraft.

Sak B: Tørkerom

Forslagstiller(e): Morten Jæger

Saksinformasjon: Sender inn forslag om at tørkerommene kommer tilbake i drift på grunn av at tørkeskapene har alt for liten kapasitet det er greit med tørkeskap hvis du er enslig beboer men ikke som småbarnsforeldre med mye klesvask.

Styrets kommentar: Det å sette i stand tørkeskapene krever en investering da vifter mm må byttes. Selve bruken av disse rommene krever mye energi. Pr i dag er ikke disse rommene knyttet opp mot betalingsløsningen. Det er mulig å sette rommene i stand. Men da må de knyttes opp mot betalingsløsningen. Kostnaden for å sette i stand rommene og bytte vifter er ca 20 000- 40 000 pr rom. Dette er vifter som bruker mye energi, slik at det totale energi behovet vil øke. Hva dette vil si i kostander vet man ikke.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget avvises med bakgrunn i de økte kostnadene.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

C: Innføring av IN-ordning

Forslagstiller(e): Fartein Valen Slåttebrekk

Saksinformasjon: Innføring av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Jeg foreslår at borettslaget innfører individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) på lånet som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget. Dette gir andelseierne i borettslaget mulighet til å nedbetale sin andel av fellesgjelden raskere enn hva som ville vært tilfelle ved å følge ordinær betalingsplan for fellesutgiftene.

Fordeler med IN-ordningen

Fordelen ved å nedbetale sin andel fellesgjeld, ligger først og fremst i at dette medfører lavere husleie for andelseier. I tillegg kan det noen ganger være enklere å selge en bolig som har lave eller ingen kostnader knyttet til fellesgjeld. Med tanke på at fellesgjelden har økt betraktelig de siste årene, så mener jeg det er fint om andelseierne selv kan påvirke nivået på fellesgjelden knyttet til sin leilighet.

Kostnader ved IN-ordningen

Etter samtale med OBOS har de sendt over prisoverslag på å innføre IN-ordning på lånet som ble tatt opp i forbindelse med rehabiliteringen.

Det er en engangskostnad ved å inngå avtale om IN-ordning for borettslaget. Dette engangsbeløpet er på 178 kr per andelsleilighet (40 000 kr/225 andelsleiligheter = 178 kr). Jeg foreslår at denne kostnaden belastes alle andelseiere.

De månedlige kostnadene vil maksimalt ligge på 9kr i måneden per andelsleilighet (24 000kr/12 mnd.)/225 andelsleiligheter = 9 kr i måneden). Jeg foreslår at denne kostnaden belastes alle andelseiere.

For andelseiere som velger å betale ned deler av sin fellesgjeld koster dette 5000 kr, ifølge OBOS. Jeg foreslår at denne kostnaden kun belastes de som velger å betale ned deler av sin fellesgjeld.

Styrets kommentar: Hvis Generalforsamlingen ønsker en slik avtale, må husleien settes opp ytterligere for å dekke denne kostanden.

Stemmer man ja til forslaget foreslår styret at ordningen gjelder fra 01.01.2021 som er den tiden en eventuell økning i husleien vil gjelde fra.

Med den informasjonen styret har, antar vi at det er få av våre beboere som vil benytte seg av en slik ordning. De vil kunne oppleve en ekstra husleie økning uten å kunne benytte seg av en slik ordning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget avvises med bakgrunn i de økte kostnadene.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises

INNSTILLING VK

Innstiling fra valgkomiteen leveres ut som eget skriv sammen med eventuelle benkeforslag som har kommet inn. Dette vil bli gjort samme dag som møtet starter.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

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

Borettslaget har avtale med Karlsens Vaktmestertjenester AS.

Parkering

Det er 38 faste betalte parkeringsplasser, og egne P- kort gjelder for disse. Det er 61 garasjer som leies ut iht venteliste. For å se leiepriser, depositum, venteliste, se oversikt på vår hjemme side: www.manglerudborettslag.no

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør bestilles hos styret. 1 nøkkel koster ca kr 500.- (systemnøkler). Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret på eget skjema som sendes styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet med tørkerom er i Steinborgveien 34, 38, 42 og Manglerudveien 1C, 7, 8 og 16.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ark service AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87808209. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 lø

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 Rehabilitering av blokker som ble påbegynt i 2017, ferdig
- 2020 Rehabilitering av hele uteområdet ferdig.
- 2020 Skiftet ut gamle maskiner i vaskeriene, innført betalingsystem.
- 2020 Nye inngangsdører til oppgangene med nytt video-callingssystem.
- 2019-20 Rehabilitering av samtlige balkonger
- 2018-19 61 nye garasjer med EI-billadning er satt opp og i bruk
- 2018-19 Vår nye park med avdekket fjell, vanndammer, beplantning og sitteplasser er ferdig.
- 2018 Påbegynt å male oppganger
- 2018 Malt alle vaskeriene
- 2018 Byttet postkasser i alle blokkene
- 2018 De resterende gamle vinduer/ balkongdører i leilighetene ble byttet
- 2018 Vinduer på fellesområder som loft/ kjeller er byttet
- 2018 Påbegynt å bytte til led- lys i alle fellesområder med sensor
- 2018 Drenering av uteområde for å få bukt med alt overvannet med tilhørende drenebasseng er ferdig.
- 2018 Ferdig med å drenere rundt: Manglerudveien 1-15, 2-16, Steinborgveien 30-44 og Svartdalsveien 46 – 54. Alle blokker er dermed drenert på nytt.
- 2017 Oppstart av vedlikeholdsprosjektet på blokker og utomhusområdet Piper, tak ned til undertak, nye takrenner, ny bekledning, nye innepiper, vindusutskiftning, oppussing fellesområder, nye lys inne og ute, bortledning av overvann til basseng. Nytt utvendige områder, nye lekeområder
- 2017 Byttet alle brannvarslere i leiligheter/fellesområdene til nye gjennom GET Safe. Brannvarslere er knyttet opp mot en vaktentral
- 2017 Drenerer rundt blokkene i Manglerudveien 2 – 16
- 2017 Satt opp nye avfall stasjoner 2016 Bytte av dører på loft og i kjellere til brannsikre dører.
- 2016 Tatt ned og bygget opp mur ved vaktmestergarasjen
- 2016 Oppgradert 4 P- plasser til EL- bil plasser
- 2016 Reparert og byttet ut steiner ved inngangspartiene ved Manglerudveien 2 – 16

- 2014 Drenering av Steinborgveien.
- 2012 Legging av varmekabler i alle takrenner med unntak av Svartdalsveien 50 og over inngangen til butikken.
- 2011 Utskiftning av vinduer og verandadører eldre enn 1990 Vinduer og verandadører nyere enn 1990 ble malt utvendig.
- 2010 Oppgradert lekeplassen, og drenert i området rundt uteplassen til kommunal kum. 2009 Malt fasade i Steinborgveien. 42-44. Drenering av området rundt lekeplassen.
- 2008 Installasjon av ventilasjonsluker i samtlige leiligheter. Montering av optiske røykvarslere.
- 2006-2007 Malt fasader i Manglerudveien 2-16, drenert/oppgradert utenfor Manglerudveien 1 a-c og Svartdalsveien 50-54, oppussing av vaktmestergarasje,- kontor/-bad. 42 Manglerud Borettslag
- 2005-2006 Total rehabilitering av våtrom, samt installasjon av felles varmtvann. Drenering.
- 2004 Påbegynt drenering av borettslagets bygninger, samt påbegynt sliping og lakkering av borettslagets loftsarealer.
- 2003-2004 Maling av fasader. Oppgradering av felles uteareal iht utomhusplanen vedtatt på generalforsamlingen 2000.
- 1999-2000 Rehabilitering (nye balkonger). Ombygging av antenneanlegget. 1997 Utskiftning av hoveddører med dørtelefonlegg. 1993-1994 Ombygging av el- anlegget.