



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 433
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 135 976	9 871 735
Sum inntekter		10 135 976	9 871 735
Kostnader			
Lønnskostnad		351 626	278 656
Annen driftskostnad		9 109 992	7 766 853
Sum kostnader		9 461 618	8 045 509
Driftsresultat		674 358	1 826 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 972	18 524
Sum finansinntekter		68 972	18 524
Annen finanskostnad		383 867	241 747
Sum finanskostnader		383 867	241 747
Netto finans		-314 895	-223 223
Resultat før skattekostnad		359 463	1 603 003
Årsresultat		359 463	1 603 003
Totalresultat		359 463	1 603 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 463	1 603 003
Sum overføringer og disponeringer		359 463	1 603 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 712 453	49 673 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 516	81 516
Sum varige driftsmidler		49 793 968	49 755 279
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		164 417	183 168
Sum finansielle anleggsmidler		164 417	183 168
Sum anleggsmidler		49 958 385	49 938 447
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		252 408	244 853
Sum fordringer		252 408	244 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 576	3 102 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 576	3 102 732
Sum omløpsmidler		3 152 984	3 347 585
SUM EIENDELER		53 111 369	53 286 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000
Sum innskutt egenkapital		17 000	17 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 765 613	30 406 150
Sum opptjent egenkapital		30 765 613	30 406 150
Sum egenkapital		30 782 613	30 423 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 051 981	7 701 825
Øvrig langsiktig gjeld		14 984 321	15 008 255
Sum annen langsiktig gjeld		22 036 302	22 710 080
Sum langsiktig gjeld		22 036 302	22 710 080
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 058	
Leverandørgjeld		202 396	152 802
Sum kortsiktig gjeld		292 454	152 802
Sum gjeld		22 328 756	22 862 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 111 369	53 286 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370622

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 433
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RØNNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 135 976	9 871 735
Sum inntekter		10 135 976	9 871 735
Kostnader			
Lønnskostnad		351 626	278 656
Annen driftskostnad		9 109 992	7 766 853
Sum kostnader		9 461 618	8 045 509
Driftsresultat		674 358	1 826 226
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 972	18 524
Sum finansinntekter		68 972	18 524
Annen finanskostnad		383 867	241 747
Sum finanskostnader		383 867	241 747
Netto finans		-314 895	-223 223
Resultat før skattekostnad		359 463	1 603 003
Årsresultat		359 463	1 603 003
Totalresultat		359 463	1 603 003
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 463	1 603 003
Sum overføringer og disponeringer		359 463	1 603 003



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		49 712 453	49 673 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		81 516	81 516
Sum varige driftsmidler		49 793 968	49 755 279
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		164 417	183 168
Sum finansielle anleggsmidler		164 417	183 168
Sum anleggsmidler		49 958 385	49 938 447
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		252 408	244 853
Sum fordringer		252 408	244 853
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 576	3 102 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 900 576	3 102 732
Sum omløpsmidler		3 152 984	3 347 585
SUM EIENDELER		53 111 369	53 286 032
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 000	17 000



Sum innskutt egenkapital	17 000	17 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 765 613	30 406 150
Sum opptjent egenkapital	30 765 613	30 406 150
Sum egenkapital	30 782 613	30 423 150
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 051 981	7 701 825
Øvrig langsiktig gjeld	14 984 321	15 008 255
Sum annen langsiktig gjeld	22 036 302	22 710 080
Sum langsiktig gjeld	22 036 302	22 710 080
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 058	
Leverandørgjeld	202 396	152 802
Sum kortsiktig gjeld	292 454	152 802
Sum gjeld	22 328 756	22 862 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 111 369	53 286 032



Organisasjonsnr: 950 442 433
RØNNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 487

Rønningen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Rønningen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/487>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører
7. Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
12. Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Med vennlig hilsen,

Styret i Rønningen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marie Haugen Moesman er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Henriksen og Mona Kolstø Otnæss er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-487.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 6

Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører

Forslag fremmet av:

Ida Skotland Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seks beboere i Rønningen Borettslag melder om sjenerende støy fra oppgangene, hvor det presiseres at lyd fra gelenderet, gåing i trapp, og prat i trapperom er det som er mest sjenerende. (Referanse: Det er totalt seks boenheter som har ytret behov om utbedring av entre-dør på sak som er diskutert på vibbo.no, dato 5.jan. 2024) Dette gjelder i stor grad de som kun har én dør (ikke dobbelt-dør), og de som bor i midtre del av oppgangen. Beboerne det gjelder opplever at inngangsdørene er slitte, og både malingslukt og støy siver gjennom døren. Noen dører har løse plater som medfører lydtransmisjon fra gang til leilighet. Det ser ut som om platene har gått opp i limingen eller at skruer er løse. Dørene er datert 1978, og har stått siden byggeår. Det ønskes oppgradering til en mer solid dør for å dempe støy-nivået. Det virker som om avstanden fra entre-dør til oppholdsrom er for kort til at støyen fra fellesareal uteblir, og at døren for noen av leilighetene har gått i oppløsning etter 40 års levetid

Styrets innstilling

Da borettslaget var nytt i 1980 hadde alle leiligheter i borettslaget to dører, en ytterdør og en innerdør mellom oppgang og stue. På dette tidspunkt var det et krav at det skulle være to dører i disse leilighetene.



Siden 1980 har mange fått fjernet innerdøren i toroms leiligheter i terrasseblokkene som har medført at det er blitt mer lytt enn tidligere for beboerne. Selv om inngangsdørene her byttes ut, så må man fortsatt regne med noe støy fra oppgangen.

Styret ser likevel behovet for å skifte ut noen av de mest slitte dørene, og vil sette i gang en prosess med dette allerede i år, dersom forslaget vedtas.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret setter snarest mulig igang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene. Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

Sak 7

Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien

Forslag fremmet av:

Bente Finstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå har det igjen vært en periode med blank is, lite strøing og nesten ufremkommelig hvis man ikke benytter brodder/piggsko. Slik så det ut mellom rekkehusene i Vestliveien lørdag 3. februar, se vedlagte bilde. Dersom det hadde vært behov for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy den dagen så hadde det vært veldig vanskelig eller umulig å kjøre ned her. I tillegg er det en stor risiko for fall og dermed påfølgende skader. Og dette er ikke første gangen det ser slik ut. Det har skjedd både tidligere i vinter og i tidligere år. I tillegg er det heller ikke tilfredsstillende strøing i svingen ved Vestliveien og ned til vår parkering/garasje. Der er det ofte veldig glatt og mangelfull strøing. Dette gjelder også ved innkjørsel til garasjen hvor det gjerne dannes issvuller foran garasjeporten. Med de klimaendringene som er nå så er det ikke noe som tilsier at dette er spesielt, men tvert imot at det også vil skje i årene fremover. Problemstillingen som beskrevet gjelder den delen av borettslaget som ligger i Vestliveien. Det kan også hende at dette gjelder andre områder i borettslaget.

Forslag til primærtiltak:

2 spor med varmekabler i veien mellom rekkehusene i Vestliveien. Fra bommen og ned til kommunal gangvei. Dette vil i stor grad løse utfordringen både for gående og fremkommelighet spesielt for utrykningskjøretøyer. Og dermed ivaretas også sikkerheten.

Forslag til sekundærtiltak:

- A) Behov for hyppigere og mer grus i strøing i svingen, ned fra Vestliveien og ned til parkering/garasje.
- B) Behov for tiltak i området foran innkjørsel til garasjen. Tiltak kan være at det legges varmekabler i sonen.

Dette forslaget støttes av flere beboere i rekkehusene i Vestliveien. Vi ber om at forslaget tas opp til votering.



Med vennlig hilsen Linda og Bjørn Neef, Vestliveien 26 A Lena og Andre Dybvik, Vestliveien 26 C Lasse Furuseth, Vestliveien 26 D Ragnhild Prytz og Henning Gravnås, Vestliveien 26 F Henrik Rønnevig, Vestliveien 30 D Merete Bertheussen, Vestliveien 30 G Bente Finstad og George Feydt, Vestliveien 28 D

Styrets innstilling

Forslag primærtiltak

Styret har for en del år siden utredet kostnadene ved å etablere varmekabler i nedkjørselen til garasjen i Vestliveien. Konklusjonen ble på det tidspunktet at installasjon av varmekabler og selve driften ble for kostbar. Til dette kommer også at strømprisene har steget betydelig siden den gang. Styret er dessuten kjent med at andre sameier/borettslag med allerede etablerte varmekabler på utvalgte områder, ikke har kunnet benytte disse i senere år som følge av høye strømpriser.

Når det gjelder ambulansene så skal disse kjøretøyene være godt utstyrt for fremkommelighet på vinterføret. En del ambulanser har automatisk kjetting som kobler seg på bakhjul ved å trykke på en knapp inne i bilen, andre har firehjulstrekk, og alle er utstyrt med kjettinger som kan legges på ved spesielt krevende kjøreforhold. Dette følger av opplysninger fra Ambulanseavdelingen ved Oslo universitetssykehus.

Det er også flere andre områder i borettslaget som har tilsvarende utfordringer og behov dersom dette skulle bli aktuelt for Vestliveien.

På denne bakgrunn anbefaler ikke styret at forslaget til primærtiltak vedtas.

Forslag sekundærtiltak.

Borettslaget har allerede i dag gruskasser på forskjellige steder i borettslaget, som en nødløsning. Et tiltak kan likevel være å plassere ut noen ekstra gruskasser på strategiske steder i tillegg til de som allerede er utplassert.

Styret støtter forslaget til sekundærtiltak, men ikke tiltak som innbefatter varmekabler. Styret vil imidlertid kontinuerlig jobbe for at det blir strødd best mulig i borettslaget.

Forslag til vedtak 1

For det innkomne primærtiltaket.

Forslag til vedtak 2

For det innkomne sekundærforslaget formulert som styrets innstilling.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marie Haugen Moesman



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Høygaard
- Tore Georg Braathen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Kapstad
- Karen Dyveke Lem Hetland
- Lasse Furuseth
- Petter Brandal

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Georg Braathen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Andreas Rindal Ellingsen
- Magne Aarvik



Sak 11

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Marie Haugen Moesman

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert :

- Tore Georg Braathen

Sak 12

Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Roller og kandidater

Valg av 6 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Aage Ertzeid
- Andreas Rindal Ellingsen
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Henning Gravnås
- Steinar Kjetil Johansen
- Ulrikke Selmer



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marie Haugen Moesman	Vestliveien 20 C
Nestleder	Tore Georg Braathen	Møllefaret 14 C
Styremedlem	Erik Høygaard	Vestliveien 20 C
Styremedlem	Line Torkildsen Stang	Møllefaret 28 B
Styremedlem	Bjørnar Føleide Nesse	Møllefaret 30 C
Varamedlem	Petter Brandal	Møllefaret 22 B
Varamedlem	Lasse Furuseth	Vestliveien 26 D
Varamedlem	Karen Dyveke Lem Hetland	Møllefaret 30 E
Varamedlem	Hilde Kapstad	Vestliveien 30 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Varadelegert

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

Valgkomiteen

Magne Aarvik Møllefaret 30 F
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert

Marie Haugen Moesman Vestliveien 20 C

Varadelegert

Tore Georg Braathen Møllefaret 14 C

Medlemmer i Trafikk- og miljøutvalget

Steinar Kjetil Johansen Møllefaret 22 C
Hanne Eilhardt Pedersen Møllefaret 14 C
Aage Ertzeid Vestliveien 24 B
Henning Gravnås Vestliveien 26 F
Ulrikke Selmer Møllefaret 18 E
Andreas Rindal Ellingsen Vestliveien 28 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post ronningen@styrerommet.no. Se Rønningen Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/ronningen> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Rønningen Borettslag

Borettslaget består av 170 andelsleiligheter.

Rønningen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442433, og ligger i bydel Ullern og Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 946 979 980 981

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Rønningen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter og flere befaringer.

Husleie

Det ble 7 % økning i felleskostnadene f.o.m. 01.01.2024.

Vedlikehold 2023

Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret.

Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene.

Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien.

Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

Planlagt vedlikehold 2024

Fortsatt utskifting av de resterende gamle vinduer. Div. murerarbeid, samt utskifting av råttent treverk og maling av høytliggende fasader.

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av den enkeltes leilighet må besørges av andelseier. Det er spesielt viktig at vegger og gulv i våtrom holdes vedlike. Kostnader til utbedring av skader som skyldes dårlig vedlikehold, må bekostes av andelseier. Det gjelder også følgeskader i naboleiligheter. Egenandel på forsikring ved skadeoppgjør pga. lekkasje fra oppvaskmaskin eller vaskemaskin blir belastet andelseier. Husk å sjekke slanger og tilkoblinger. Steng vanntilførselen når maskinen ikke er i bruk.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av 98 vinduer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rønningen Borettslag.

Lån

Rønningen Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlige forfall flytende rentesats på 5,95% per 029.01.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Rønningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rønningen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport-487.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



RØNNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 194 783	2 323 484	3 194 783	2 860 530
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		359 463	1 603 003	778 000	530 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-649 844	-697 124	-107 000	-665 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 183	-913	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-38 689	-33 668	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-334 253	871 299	671 000	-135 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 860 530	3 194 783	3 865 783	2 725 530

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 152 984	3 347 585
Kortsiktig gjeld		-292 454	-152 802
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 860 530	3 194 783



RØNNINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 442 433, KUNDENR. 487

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 873 356	9 638 604	9 167 000	9 750 000
Andre inntekter	3	262 620	233 131	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 135 976	9 871 735	9 167 000	9 750 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 626	-78 656	-94 000	-101 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 375	-11 625	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-197 650	-189 685	-200 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-39 332	-8 517	-35 000	-35 000
Kontingenter		-34 000	-34 000	-34 000	-34 000
Drift og vedlikehold	8	-3 124 717	-2 232 005	-2 480 000	-2 325 000
Forsikringer		-797 040	-746 327	-820 000	-880 000
Kommunale avgifter	9	-2 479 026	-1 968 156	-1 800 000	-2 070 000
Energi/fyring		-540 026	-742 808	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-912 166	-842 924	-892 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-973 661	-990 806	-1 100 000	-1 128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 461 618	-8 045 509	-8 467 000	-8 800 000
DRIFTSRESULTAT		674 358	1 826 226	700 000	950 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	68 972	18 524	78 000	0
Finanskostnader	12	-383 867	-241 747	0	-420 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 895	-223 223	78 000	-420 000
ÅRSRESULTAT		359 463	1 603 003	778 000	530 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		359 463	1 603 003		



RØNNINGEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 651 000	47 651 000
Tomt		1 616 742	1 616 742
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	444 711	406 022
Andre varige driftsmidler	14	81 516	81 516
Miljøbankkonto, øremerket		164 417	183 168
SUM ANLEGGSMIDLER		49 958 385	49 938 447
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		252 408	230 354
Andre kortsiktige fordringer		0	14 499
Driftskonto OBOS-banken		1 467 414	1 472 998
Sparekonto OBOS-banken		1 433 162	1 629 734
SUM OMLØPSMIDLER		3 152 984	3 347 585
SUM EIENDELER		53 111 369	53 286 032
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 170 * 100		17 000	17 000
Opptjent egenkapital		30 765 613	30 406 150
SUM EGENKAPITAL		30 782 613	30 423 150
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 051 981	7 701 825
Borettsinnskudd	16	14 820 000	14 820 000
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	158 321	182 255
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 036 302	22 710 080
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		202 396	152 802
Påløpte renter		37 045	0
Påløpte avdrag		53 013	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 454	152 802
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 111 369	53 286 032



10

Rønningen Borettslag

Pantstillelse	19	39 460 812	39 460 812
Garantiansvar	20	586 907	666 052

Oslo, 20.02.2024

Styret i Rønningen Borettslag

Marie Haugen Moesman /s/ Erik Høygaard /s/ Bjørnar Føleide Nesse /s/

Line Torkildsen Stang /s/ Tore Georg Braathen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 326 824
Eiendomsskatt	706 208
Kabel-TV	652 800
Trappevask	150 912
Leietillegg for påbygg	36 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 873 356

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

Automatpenger (vaskeripenger)	17 621
Innbetalinger ifbm. lading av EL-bil	145 641
Miljøfond	96 838
Nøkler	2 520
SUM ANDRE INNTEKTER	262 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri tlf etc.	-3 840
Naturalytelser speilkonto	3 840
Arbeidsgiveravgift	-35 791
Personalforsikring	-65 835
SUM PERSONALKOSTNADER	-101 626

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 957
Norconsult	-30 375
SUM KONSULENTHONORAR	-39 332

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 381 736
Drift/vedlikehold VVS	-402 979
Drift/vedlikehold elektro	-6 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 667
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 204
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-133 731
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 124 717



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-706 366
Vann- og avløpsavgift	-1 147 053
Feieavgift	-6 375
Renovasjonsavgift	-619 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 479 026

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-69 917
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 791
Driftsmateriell	-1 055
Lyspærer og sikringer	-3 283
Vaktmestertjenester	-700 237
Renhold ved firmaer	-167 218
Andre fremmede tjenester	-3 565
Trykksaker	-3 727
Andre kontorkostnader	-1 030
Telefon/bredbånd	-2 988
Porto	-620
Gaver	-540
Bank- og kortgebyr	-3 008
Velferdskostnader	-4 684
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-973 661

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 776
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 611
Renter fra Hovseter Vaktmestersentral	5 585
SUM FINANSINTEKTER	68 972

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-265 663
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 204
SUM FINANSKOSTNADER	-383 867

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1980	47 651 000
SUM BYGNINGER	47 651 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.28/bnr.946, 979, 980 og 981.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	41 625	
Avskrevet tidligere	-41 624	
Avskrevet i år	0	1
Innskudd garasje		
Kostpris	6 000	6 000
Garasjeanlegg		
Kostpris	75 515	75 515
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	81 516	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2009	-13 263 921	
Nedbetalt tidligere	5 562 096	
Nedbetalt i år	649 844	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 051 981	

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980	-14 738 100
Øket 2000	-81 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 820 000

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-6 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-158 321
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-158 321

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 820 000
Pantelån	7 051 981
Påløpte avdrag	53 013
TOTALT	21 924 994

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	47 651 000
Tomt	1 616 742
TOTALT	49 267 742

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 15,54 % / deler av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 586 907.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet kto 674 "Vaktmestertjenester". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612275. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - Det er skiftet ut i alt 98 vinduer samt utført murerarbeid på rekkehus og på skillevegger i garasjen i Møllefaret. Panel er ferdiglagt i takene i de 6 resterende inngangspartier i blokkene. Nytt dekke på 2 lekeplasser i Vestliveien. Ny tørketrommel i vaskeriet i Vestliveien. Maling av tak på utbygg i 4 rekkehus. Inspeksjon og rensing av samtlige avløpsrør i terrasseblokkene.

2022 - Det er blitt skiftet ut endel av de resterende, gamle vinduene, i alt 60 stk. Noen av endeveggene på blokkene og rekkehusene er blitt vasket. Utskifting til led-lys i oppgangene i terrasseblokkene samt 8 nye lamper i garasjetaket i Vestliveien. Rehabilitering av murkanter på rekkehus. Oppgradering av 2 lekeplasser i Møllefaret med nytt dekke og huske. Det er montert ny vaskemaskin i vaskeriet i Møllefaret. 2 nye selvlukkende bommer er montert i borettslaget, en i Møllefaret og en i Vestliveien. Ny avtale med Telenor, abonnementet Frihet M, samt oppgradert med nye dekodere, modem og rutere.

2021 – De store stuevinduerne er byttet ut med nye med 3-lags glass fra NorDan. Samtidig ble isolasjonen og panel skiftet i veggene der det store stuevinduet står. Dessuten har det vært utskifting av en del av de mindre vinduene. Nytt lekeapparat ble satt opp på



lekeplassen i Vestliveien. Endel murerarbeid er utført på rekkehus og i garasjelegget i Vestliveien. Steintrappene er blitt utbedret.

2020 - Det er byttet 3 dører på blokka i Vestliveien, døren på endeveggen i 20A, døren inn til vaskeriet i 20C samt døren til garasjen. En del vinduer og dører er skiftet ut. Det er lagt nytt dekke på 3 lekeplasser i Møllefaret.

2019 - Det er montert ekstra belysning i garasjen i Møllefaret. Ferdigstilt infrastruktur for Elbil-lading i garasjeleggene. Charge365 drifter ladesystemet for borettslaget. Samlepostkasser for rekkehusene samlet på 7 stativer rundt i borettslaget. Undersøkelse av fiberplatene på bodene til rekkehusene av Obos Prosjekt, prøvene viste at de ikke inneholder asbest. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer.

2018 - Det er blitt byttet 3 dører mellom blokkene i Møllefaret, døren ned til garasjen, døren inn til vaskeriet i 26 A og døren til underetasjen i 14 C. Steniplatene på endeveggene til terrasseblokkene og rekkehusene i Møllefaret er blitt vasket. Takene på inngangspartiene i blokkene er blitt rehabilitert med nye takrenner. Vi har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan fra OPAK. Det er blitt skiftet ut en del dører og vinduer i borettslaget.

2017 - Oppgangene i terrasseblokkene er blitt malt. Det er blitt skiftet ut en del vinduer og dører i rekkehusene og i terrasseblokkene. Endeveggene bestående av Steniplater på terrasseblokken og på rekkehusene i Vestliveien, er blitt vasket.

2016 - Det er blitt skiftet ut noen inngangsdører i rekkehus samt terrassedører og vinduer i borettslaget. I Møllefaret er det montert ny garasjeport. Firmaet Aktiv Brannvern har skiftet ut brannvernutstyr i samtlige boenheter. Det er montert ekstra belysning med sensor i garasjelegget i Vestliveien.

2015 - Det er blitt skiftet ut en del inngangsdører i rekkehus, samt en del terrassedører og vinduer i borettslaget. I terrasseblokkene har det blitt skiftet ut 9 røykluker og på rekkehusene har det blitt montert stigesikring på takene, begge deler er foretatt etter krav fra Brann og Redningsetaten. Det er blitt skiftet til automatsikringer i 3 store sikringsskap for fellesstrøm samt i 3 ventilatorskap i blokkene. I Vestliveien har det blitt montert ny garasjeport og ny vaskemaskin i vaskeriet.

2014 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Rehabilert murkanter over terrasser på enkelte rekkehus.

2013 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Innvendig trapp ned til garasjen i Møllefaret er flislagt og inngangsdør vis a vis denne trappen er skiftet ut. Ventilasjonskanalene i terrasseblokkene er blitt renset. Tørkevifte er installert i vaskeriet i Møllefaret.

2012 - Det er blitt skiftet ut en del terrassedører og noen inngangsdører til rekkehus, samt noen vinduer i borettslaget. Det er satt inn 3 nye inngangsdører i Vestliveien 20 med nytt callinganlegg. Det er blitt drenert ved Møllefaret 26 D og Vestliveien 30 A. Ved garasjenedkjørselen i Møllefaret 14 er det satt opp støttemur p.g.a. rasfare.

2011 - Utskifting av 7 inngangsdører inkludert callinganlegg i terrasseblokkene i Møllefaret 14 og 26. Drenering rundt 6 rekkehus i Møllefaret 30 B-G. Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører.



2010 - Installering av HD-dekoder med opptaksmuligheter, modem og oppgraderte bredbåndshastigheter samt utvidet programpakke, totalt 47 kanaler. Gowens Engros har foretatt kontroll av brannvernstyret i samtlige boenheter. Montering av avfallsbrønner og miljøskap i forbindelse med oppstart av kildesortering.

2009 - Fortsatt utskifting av vinduer og terrassedører samt installering av dørlukkere på alle branndører i underetasjen i terrasseblokkene.

2008 - Utskifting av noen vinduer og terrassedører samt bytte av panel på værutsatte vegger på endel rekkehus.

2007 - Oppgradering av uteområdene i Møllefaret. Installering av 2 røykvarslere samt brannslange i hver boenhet.

2006 - Utskifting av varmtvannsbeholdere i terrasseblokkene. Oppgradering av eksisterende belysning i garasjeanleggene. Fullført rehabilitering av terrassene i Møllefaret.

2005 - Omtekkning av resterende tak i Møllefaret. Oppgradering av uteområdene i Vestliveien.

2004 - Omtekkning av samtlige tak i Vestliveien, samt en fjerdedel i Møllefaret. 2002 - Skiftet sirkulasjonsledning i blokk i Møllefaret.

2001 - Oppgradert lekeplasser. Fullført rehabilitering av terrasser i Vestliveien.

2000 - Startet rehabilitering av terrasser. Utskifting av varmtvannsberedere i rekkehus. Oppgradering av antenneanlegg, tilgang til Internett via kabel.

1999 - Garasjeveggene er malt. Fortsatt arbeidet med utvendig beising. Drenering ved rekkehus i Møllefaret.

1998 - Rengjøring av ventilasjonsanlegget i terrasseblokkene. "

1997 - Noen av trafikkbommene er utskiftet. Omtekkning av tak over samtlige tak over inngangspartier i blokkene. Utskifting bodvegger/panel. Skiftet drivverk og støy dempet garasjeporter.

1996 - Panelt bodvegger og utbedret taks lukk. Igangsatt utbedring av betongskader, samt maling/beising av fasader på terrasseblokkene. Nye lekeapparater på noen av lekeplassene.

1995 - Inngangspartier og trappeavsatser er utbedret og flislagt.

1994 - Rehabilitering av gavlvegger påbegynt. Lekeplassen i Vestliveien rehabilitert.

1993 - Sirkulasjonsledning for varmtvann skiftet.

1987 - Påbyggingsarbeider på enkelte leiligheter.



1985 - Borettslagets tomt kjøpt. Nye lekeapparater på lekeplassene. antenneanlegget oppgradert. Garasjeport skiftet ut.

1984 - Nye vaskemaskiner og tørketromler installert. Gatelys montert og lekeplass opparbeidet på Øvre Rønningen.

1983 - 15 nye parkeringsplasser opprettet. Anskaffet benker, stativer og stikkontakter i garasjene.

1981 - Fortau anlagt mot borettslagets eiendom i Møllefaret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 487 Selskapsnavn: Rønningen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marie Haugen Moesman er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Joakim Henriksen og Mona Kolstø Otnæss er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

- For
 Mot

Sak 6 Behov for utskiftning av enkelte slitte entre-dører

Styret setter snarest mulig igang en prosess med å skifte ut de mest slitte inngangsdørene i terrasseblokkene. Hensyn skal i den sammenheng også tas til de leilighetene som er mest plaget med sjenerende støy fra oppgangen.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag til tiltak for å trygge ferdsel på vinterføre i Vestliveien

Hvilket forslag stemmer du for?

- For det innkomne primærtiltaket.
 For det innkomne sekundærforslaget formulert som styrets innstilling.



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marie Haugen Moesman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Erik Høygaard

Tore Georg Braathen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

Hilde Kapstad

Karen Dyveke Lem Hetland

Lasse Furuseth

Petter Brandal

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Marie Haugen Moesman

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Tore Georg Braathen

Sak 10 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Andreas Rindal Ellingsen

Magne Aarvik

Sak 11 Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

Marie Haugen Moesman

Varadelegert (kun 1 skal velges)

Tore Georg Braathen



Sak 12 Valg av medlemmer til Trafikk- og miljøutvalget

Medlem (kun 6 skal velges)

- Aage Ertzeid
- Andreas Rindal Ellingsen
- Hanne Eilhardt Pedersen
- Henning Gravnås
- Steinar Kjetil Johansen
- Ulrikke Selmer



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.