



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD 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: Frederik Sklastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

### 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, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 504 230	10 277 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 504 230</b>	<b>10 277 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		345 990	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 088	38 335
Annen driftskostnad		7 939 783	69 299 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 337 861</b>	<b>69 622 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 166 368</b>	<b>-59 345 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 654	29 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 654</b>	<b>29 538</b>
Annen finanskostnad		5 957 436	2 496 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 957 436</b>	<b>2 496 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 848 782</b>	<b>-2 467 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		317 586	-61 812 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 514 758	38 514 758
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 865 659	992 961
Sum varige driftsmidler		40 380 417	39 507 719
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		1 433 749	1 210 430
Sum finansielle anleggsmidler		1 433 749	1 210 430
Sum anleggsmidler		41 814 165	40 718 149
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		219 569	211 043
Sum fordringer		219 569	211 043
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 479 976	4 287 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 479 976	4 287 560
Sum omløpsmidler		3 699 546	4 498 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 513 711</b>	<b>45 216 752</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 700	17 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		91 872 781	92 190 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-91 872 781</b>	<b>-92 190 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-91 855 081</b>	<b>-92 172 667</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		133 427 243	130 042 858
Øvrig langsiktig gjeld		2 060 566	1 996 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>135 487 809</b>	<b>132 039 518</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>135 487 809</b>	<b>132 039 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		801 339	25 295
Leverandørgjeld		772 286	5 039 320
Annen kortsiktig gjeld		307 358	285 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 880 984</b>	<b>5 349 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 368 792</b>	<b>137 389 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 513 711</b>	<b>45 216 752</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499274

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 390 158  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ROGNERUD 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: Frederik Sklastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

**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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 504 230	10 277 672
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 504 230</b>	<b>10 277 672</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		345 990	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		52 088	38 335
Annen driftskostnad		7 939 783	69 299 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 337 861</b>	<b>69 622 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 166 368</b>	<b>-59 345 292</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		108 654	29 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>108 654</b>	<b>29 538</b>
Annen finanskostnad		5 957 436	2 496 565
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 957 436</b>	<b>2 496 565</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 848 782</b>	<b>-2 467 027</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		317 586	-61 812 319
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD 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 38 514 758 38 514 758

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

1 865 659 992 961

Sum varige driftsmidler

40 380 417 39 507 719

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 1 433 749 1 210 430

Sum finansielle anleggsmidler 1 433 749 1 210 430

Sum anleggsmidler 41 814 165 40 718 149

##### Omløpsmidler

###### Varer

Sum varer 0 0

###### Fordringer

Andre fordringer 219 569 211 043

Sum fordringer 219 569 211 043

###### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 3 479 976 4 287 560

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 479 976 4 287 560

Sum omløpsmidler 3 699 546 4 498 603

**SUM EIENDELER 45 513 711 45 216 752**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 17 700 17 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 700</b>	<b>17 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	91 872 781	92 190 367
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-91 872 781</b>	<b>-92 190 367</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-91 855 081</b>	<b>-92 172 667</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	133 427 243	130 042 858
Øvrig langsiktig gjeld	2 060 566	1 996 660
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>135 487 809</b>	<b>132 039 518</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>135 487 809</b>	<b>132 039 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	801 339	25 295
Leverandørgjeld	772 286	5 039 320
Annen kortsiktig gjeld	307 358	285 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 880 984</b>	<b>5 349 901</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>137 368 792</b>	<b>137 389 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>45 513 711</b>	<b>45 216 752</b>



Organisasjonsnr: 950 390 158  
ROGNERUD 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. 247

Rognerud Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Rognerud 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.

### Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Manglerud Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

**VIKTIG INFORMASJON:** Det var i utgangspunktet planlagt digital gjennomføring av generalforsamling da styret erfarer at deltakelsen på digital generalforsamling er mye høyere enn ved fysisk møte. Da styret har fått krav om fysisk gjennomføring av møte, så har styret rettet seg etter det, og kaller med dette inn til fysisk generalforsamling. Alle andelseiere oppfordres derfor til å stille på møte slik at flest mulig får stemt på sakene og at vedtakene som blir gjort, representerer det store flertall i borettslaget.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Revidering av husordensregler
8. Forslag til å endre gjesteparkering til beboerparkering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Rognerud 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

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet, samt eventuelle fullmakter, er registrert i en digital frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

### **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 5

### **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. 247 årsrapport med regnskap 2023 til innkalling.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024**

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 7

## Revidering av husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker i hovedsak å oppdatere husordensregler for å endre språket, oppsettet, og oppdatere til dagens standard, men det er også noe endringer som er mer konkrete. Merk særlig punkt 9 og 12 vedrørende *vaskeriet*, og punkt 16 *Støtte til rehabilitering av baderom*. Se vedlegg. Det som foreslås fjernet er støket over, og det som foreslås legges til står i kursiv.

### Forslag til vedtak

Endring i husordensreglene vedtas i sin helhet slik presentert i vedlegget til innkallingen.

### Vedlegg

2. HUSORDENSREGLER MED ENDRINGER.pdf

Sak 8

## Forslag til å endre gjesteparkering til beboerparkering

Forslag fremmet av:  
Katharina Katteland-Viggen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi fjerner gjesteparkeringen og heller benytter dette til beboerparkering.

Det vil gi flere mulighet til parkering, samt generere inntekt til vedlikehold og drift istedenfor at dette er en utgift for borettslaget.

Selvfølgelig litt synd for besøkende, men gjesteparkeringen blir ofte benyttet av andelseiere og ikke besøkende, noe som da tilsier at vi har bruk for flere parkering plasser til beboerne.

### Styrets innstilling

Styret har ingen spesielle føringer rundt dette, og lar det være opp til generalforsamlingen å bestemme..

### Forslag til vedtak

Gjesteparkering omgjøres til beboerparkering

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, samt to styremedlemmer for 2 år. I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer for 1 år.



Borettslaget har til info ikke valgkomite da dette ikke ble valgt på forrige generalforsamling. Styret har bedt de andelseiere som er interessert i å ta på seg verv om å kontakte styret. Ingen har meldt seg som kandidat til valgkomiteen den kommende perioden.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Gulliksen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Ulset

Jeg har veldig lyst å bli med i styret. Grunnen til det er rett og slett fordi jeg trives godt i borettslaget vårt og jeg synes det nåværende styret gjør en fin jobb. Jeg har lyst å engasjere meg i mitt nærområde, og dette ser jeg kan være en fin mulighet til å gjøre noe positivt for både naboer og området vårt. Jeg flyttet hit for 2 år siden, og trives godt. Jeg jobber til daglig som markedsdirektør i et IT selskap (Milient Software) og er utdannet innen jus, økonomi og markedsføring. Jeg har en sønn på 25 år som har flyttet ut. På fritiden trener jeg på Fresh, liker å gå turer og bare være med venner og familie.

- Nina Hellerud

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Erik Skjefstadhagen
- Rahul Goyal

Sak 10

## 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:

- Tone Gulliksen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nina Hellerud



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tone Gulliksen	Otto Sogns Vei 5
Nestleder	Nina Christine Hellerud	Otto Sogns Vei 10
Styremedlem	Karianne Kvalnes	Otto Sogns Vei 23
Styremedlem	Markus Eugen Pedersen	Otto Sogns Vei 12
Styremedlem	Tor Oddvar Skåren	Otto Sogns Vei 29
Varamedlem	Rahul Goyal	Otto Sogns Vei 5
Varamedlem	Bjørn Erik Skjefstadhagen	Otto Sogns Vei 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tone Gulliksen Otto Sogns Vei 5

#### Varadelegert

Nina Christine Hellerud Otto Sogns Vei 10

### Valgkomiteen

Borettslaget valgte ikke valgkomite på forrige ordinære generalforsamling.

### Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post [rognerud@styrerommet.no](mailto:rognerud@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### 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.

### Generelle opplysninger om Rognerud Borettslag

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.

Rognerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950390158, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 334 336 339

Første innflytting skjedde i 1961. 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. Rognerud 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.



## **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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter og andre inntekter som ble høyere enn budsjettert. Se note 3 for andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnader til drift og vedlikehold ble høyere enn budsjettert. Bakgrunnen for dette er at slutfaktura ifm. fasadeprosjektet ble bokført på 2023-regnskapet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at man budsjetterte med en buffer.

### **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.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 730 000 til normalt vedlikehold.

### 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. Det er budsjettet kr 200 000 til energi og fyring for 2024.

### Forsikring

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

### Lån

Rognerud Borettslag har tre annuitetslån i OBOS-banken, alle med månedlig forfall og flytende effektiv rente på 5,45 % pr. april 2024.

Det ene lånet er tatt opp i 2017 i forbindelse med takprosjekt, mens det andre er lånet ble innvilget 2020/ 2021 i forbindelse med VVS- prosjektet i tråd med vedtak på ekstraordinær generalforsamling 2020. Borettslagets tredje lån ble tatt opp i forbindelse med fasadeprosjekt som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2021.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 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 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Garasjeleien økte med 50% og parkeringsleien økte med 30% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rognerud 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. Innhentete 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 7. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-851 298</b>	<b>8 132 758</b>	<b>-851 298</b>	<b>1 818 562</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	317 586	-61 812 319	348 679	2 453 850
Tilbakeføring av avskrivning	16 67 762	38 335	41 671	38 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -940 460	-68 738	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 6 039 922	56 360 078	6 040 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -2 655 537	-3 233 690	-2 883 365	-2 800 000
Red. annen langs. gjeld	-12 000	-18 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-147 413	-249 723	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 669 860</b>	<b>-8 984 056</b>	<b>3 546 985</b>	<b>-308 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 818 562</b>	<b>-851 298</b>	<b>2 695 687</b>	<b>1 510 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 699 546	4 498 603		
Kortsiktig gjeld	-1 880 984	-5 349 901		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 818 562</b>	<b>-851 298</b>		



## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	13 873 074	9 914 840	13 816 000	15 174 000
Ladeinntekter EL-bil		113 147	51 879	0	0
Parkeringsanlegg	10	393 249	262 270	403 000	527 000
Andre inntekter	3	124 760	48 684	33 000	35 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>14 504 230</b>	<b>10 277 672</b>	<b>14 252 000</b>	<b>15 736 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 990	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	10, 16	-52 088	-38 335	-41 671	-38 000
Revisjonshonorar	6	-12 625	-11 875	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-201 803	-193 713	-220 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-57 320	-173 701	-55 000	-60 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	8, 15	-3 614 084	-64 976 468	-2 533 000	-730 000
Forsikringer		-457 720	-489 135	-550 000	-520 000
Kommunale avgifter	9	-1 418 966	-1 178 850	-1 355 000	-1 679 000
Parkeringsanlegg	10	-296 073	-149 466	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-114 272	-291 010	-300 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-813 519	-797 918	-780 000	-882 000
Andre driftskostnader	11	-918 001	-1 001 842	-1 206 000	-922 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 337 861</b>	<b>-69 622 965</b>	<b>-7 421 321</b>	<b>-5 648 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 166 368</b>	<b>-59 345 292</b>	<b>6 830 679</b>	<b>10 087 350</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	108 654	29 538	0	0
Finanskostnader	13	-5 957 436	-2 496 565	-6 482 000	-7 633 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 848 782</b>	<b>-2 467 027</b>	<b>-6 482 000</b>	<b>-7 633 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>317 586</b>	<b>-61 812 319</b>	<b>348 679</b>	<b>2 453 850</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-61 812 319		
Reduksjon udekket tap		317 586	0		



Rognerud Borettslag

## ROGNERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 390 158, KUNDENR. 247

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	16	1 865 659	992 961
Øremerkede bankinnskudd	10, 24	1 161 363	1 019 720
Miljøbankkonto, øremerket		272 386	190 710
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>41 814 165</b>	<b>40 718 149</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		213 472	201 947
Andre kortsiktige fordringer	17	6 097	9 096
Driftskonto OBOS-banken		1 331 785	2 277 127
Sparekonto OBOS-banken		2 148 192	2 010 433
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 699 546</b>	<b>4 498 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 513 711</b>	<b>45 216 752</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Udekket tap	18	-91 872 781	-92 190 367
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-91 855 081</b>	<b>-92 172 667</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	133 427 243	130 042 858
Borettsinnskudd	20	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	21	222 000	234 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	265 666	189 760
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>135 487 809</b>	<b>132 039 518</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		772 286	5 039 320
Påløpte renter		620 766	25 295
Påløpte avdrag		180 573	0
Energiavregning	22	307 358	285 286
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 880 984</b>	<b>5 349 901</b>

Vedlegg 1

14 av 42

247 årsrapport med regnskap 2023 til innkalling.pdf



Rognerud Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 513 711</b>	<b>45 216 752</b>
Pantstillelse	23	150 245 200	148 672 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024  
Styret i Rognerud Borettslag

Tone Gulliksen /s/  
Karianne Kvalnes /s/  
Markus Eugen Pedersen /s/  
Tor Oddvar Skåren /s/  
Nina Christine Hellerud /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 572 111
Ny balkong	280 962
Bod	16 952
Forretningslokale	15 948
Lagerrom	1 356
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 887 329</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-8 776
Forretningslokale	-5 479
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>13 873 074</b>



Rognerud Borettslag

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	90 269
Utleie antenneplass til Telenor	34 491
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>124 760</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Arbeidsklær	-3 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 990</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.  
Inkludert i honoraret på kr 300 000 er et ekstraordinært honorar på kr 50 000 for merarbeid i forbindelse med rehabiliteringsprosjektene.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Advokatene, juridisk bistand	-19 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 882
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 320</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring rehabilitering 2023, se note 15	-3 114 487
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 114 487</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-46 074
Drift/vedlikehold VVS	-45 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 926
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 989
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 882
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 949
Kostnader dugnader	-11 152
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 614 084</b>

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



Rognerud Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-979 781
Feieavgift	-15 938
Renovasjonsavgift	-423 247
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 418 966</b>

**NOTE: 10**

**PARKERINGSANLEGG**

<b>IB Parkeringsanlegg = konto 1320 (UB 2022)</b>	<b>1 019 720</b>
Overført resultat (eks. renteinntekter) 2021 til øremerkede midler	112 804
Leieinntekter	393 249
Renteinntekter øremerkede midler	28 839
<b>SUM INNTEKTER PARKERINGSANLEGG</b>	<b>422 088</b>

**KOSTNADER PARKERINGSANLEGG**

Drift/vedl.hold	-236 611
Administrasjon	-23 592
Strøm	-17 396
Andel avskrivninger traktor	-15 674
Forsikring	-2 800
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSANLEGG</b>	<b>-296 073</b>

**ÅRETS RESULTAT PARKERINGSANLEGG**

Årets resultat - renteinntekter, vil bli overført øremerkede midler i 2024.	-97 176
---	---------

**UB PARKERINGSANLEGG 2023 = konto 1320 (IB 2024)**

**1 161 363**

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-126 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 494
Diverse leiekostnader/leasing	-9 785
Verktøy og redskaper	-61 779
Driftsmateriell	-39 638
Lyspærer og sikringer	-2 510
Vaktmestertjenester	-230 513
Renhold ved firmaer	-364 076
Snørydding	-21 850
Andre fremmede tjenester	-9 006
Trykksaker	-1 075
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 485
Andre kontorkostnader	-5 808
Porto	-320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 848



Rognerud Borettslag

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 932
Bank- og kortgebyr	-3 178
Velferdskostnader	-15 310
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-918 001</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 654
Renter av sparekonto i OBOS-banken	101 000
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>108 654</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-153 050
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-3 128 639
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-2 673 937
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, innfridd	-1 810
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 957 436</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1963	9 404 400
Tilgang 2003	16 159 671
Tilgang 1989	11 737 300
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 301 371</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.334 M. flere

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

## NOTE: 15

### REHABILITERING

Enerhaugen Arkitektkontor AS, arkitektonorar	421 930
SH-Bygg AS, fasaderehabilitering	61 702 396
Multiconsult Norge AS, prosjektledelse	3 459 605
Søylen BSK AS, kvalitetsoppfølging	265 938
Scandic Markiser AS	116 169
Strøm/ El.gebyr, Elvia AS	30 048
Andre gebyrer, Plan- og Bygningsetaten	124 920
Elektro-Sivert Installasjon AS, fasaderehabilitering	2 040 079
Sans Bygg AS	64 380 899
Assistent Partner AS, porttelefon	1 802 343
OBOS Eiendomsforvaltning AS	13 475
Romerike Rustfrie AS	60 000
Kompensasjon bevaringsbad	500 000
<b>Kostnadsføring prosjekt 2021, 2022 og 2023</b>	<b>-134 917 801</b>



Rognerud Borettslag

**NOTE: 16**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1

Kostpris

155 840

Avskrevet tidligere

-155 839

1

Møbler

Tilgang 2016

42 200

Avskrevet tidligere

-42 199

1

Snøfreser

Tilgang 2004

20 885

Avskrevet tidligere

-20 884

1

Traktor nr. 1

Tilgang 2023

940 460

Avskrevet i år

-31 348

909 112

Traktor nr. 2

Kostpris

37 900

Tilgang 2007

574 302

Avskrevet tidligere

-612 201

1

Tørketrommel

Tilgang 2018

49 082

Avskrevet tidligere

-46 626

Avskrevet i år

-2 455

1

Tørketrommel 2

Tilgang 2018

51 551

Avskrevet tidligere

-47 255

Avskrevet i år

-4 295

1

Vaskemaskin

Tilgang 2013

36 444

Avskrevet tidligere

-36 443

1

Betalingsløsning vaskeri

Tilgang 2022

68 738

Avskrevet tidligere

-2 292

Avskrevet i år

-13 747

52 699

Lekeapparat

Tilgang 2016

318 357

Avskrevet tidligere

-102 140

Avskrevet i år

-15 918



Rognerud Borettslag

		200 300
Garasjeanlegg (avskrives ikke)		
Kostpris	608 247	
		608 247
Traktorgarasje (avskrives ikke)		
Kostpris	95 295	
		95 295

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1 865 659**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-67 762**

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeriinntekter 6 097

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **6 097**

**NOTE: 18**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 547 506

Nedbetalt i år 80 743

-3 371 751

OBOS-banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021 -72 000 000

Nedbetalt tidligere 1 397 163

Nedbetalt i år 1 233 281

-69 369 556

OBOS-banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -56 360 078

Økning i år -6 039 922



Rognerud Borettslag

Nedbetalt tidligere	647 468	
Nedbetalt i år	1 066 596	
		-60 685 936
OBOS-banken, innfridd		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,80 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2017	-5 946 553	
Nedbetalt tidligere	5 671 636	
Nedbetalt i år	274 917	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-133 427 243</b>

## NOTE: 20

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1963	-1 563 600
Tilført 2009	-9 300
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 572 900</b>

## NOTE: 21

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-204 000
Avsetning bomiljøtiltak	-265 666
Andre innskudd	-18 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-487 666</b>

## NOTE: 22

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-955 800
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-955 800</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	58 699
Strøm	589 935
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>648 635</b>

Uoppgjorte avregninger 2022	-193
-----------------------------	------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-307 358</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Rognerud Borettslag

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 572 900
Pantelån	133 427 243
Påløpte avdrag	180 573
<b>TOTALT</b>	<b>135 180 716</b>

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

Bygninger	37 301 371
Tomt	1 213 387
<b>TOTALT</b>	<b>38 514 758</b>

**NOTE: 24**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Styrets arbeid

Styret har det overordnede ansvar for styring og ledelse av selskapet, skal sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet og utarbeide planer og budsjetter.

## August 2023- mai 2024

### Antall styremøter, styrets arbeid:

- Avslutte fasadeprosjektet
- Mange reklamasjoner som er svart ut, satt i kontakt i med entreprenør og utbedret
- Ekstra befaringer sammen med entreprenør Sh Bygg, Multiconsult
- Branninspeksjon
- HMS runder, avvikshåndtering
- Planlegging av generalforsamling digitalt i juni 2024
- Daglig beboerkontakt via Vibbo
- Jobber med å oppdatere flere temaer på VIBBO
- Radonmåling i alle kjellere – ny måling 2024 satt i gang februar- avsluttet i April
- Avsluttet vaktmester med Borettslag service i midt juni 2023 – Leier nå inn vaktmester pr time
- Igangsetting av uteområder- oppstart slutten av april 2024
- Registrere boder- merking av dører. Faste boder som er ledige skal leies ut- fortløpende
- Få flere El bil plasser- pr i dag kun 9 på V-liste. Fått et par tilbud, men avventer for å tenke langsiktig
- Avholdt 13 styremøter siden juni 2023
- Deltatt på høstens årsmøte i OBOS, styrelederkurs i regi av OBOS, samt årskonferanse for styreledere april 2024

### Vedlikehold av bygningsmassen og annet:

- Etterisolering av grunnmur- skal hente inn tilbud og legge dette på fremtidig prosjekt
- Sette opp vedlikeholdsplan for garasjeanlegg, sammen med El anlegg i garasjene
- Utbedring av uteareal, sitteplasser og videre planlegging av grillplasser
- Tilrettelegge for sykkelparkering og barnevogner.

### Arrangement som er avholdt

- Høst dugnad 2023
- Julegrantenning 2023
- Beboermøte mars 2024
- Gjennomføring av vår dugnad april 2024

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648030. 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 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ferdigstillelse av fasadeprosjektet og nye LED-lys i alle oppganger og kjeller	
2022	Fasaderehabilitering, ny LED gårdsbelysning, nytt porttelefonanlegg, samt nye låsesylindere i utgangsdørene	
2021	VVS-rehabilitering	
2020	Oppstart VVS-prosjekt, forprosjekt fasade	
2019	Asfaltering biloppstillingsplasser ute	
2018	Oppussing av inngangspartier og garasjer	
2018	Etablering av ladestasjoner for el-bil	
2017	Rehab. av alle tak i borettslaget	
2014 - 2015	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS	Befaring og vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.
2012 - 2013	Spyling og kontroll av soilrør for bad	
2011 - 2012	Oppussing av oppgangsdører	
2010 - 2010	Utvendig maling av vinduer og karmen	
2009 - 2010	Etablering av nytt avfallsdeponi	
2007 - 2007	Vaskerier, sikringsskap	Oppussing av vaskeriene. Rehabilitering av sikringsskap for leiligheter og vaskerier.
2006 - 2006	Tak over oppgangsdører	Maling/impregnering av tak over oppgangsdører.



Rognerud Borettslag

2005 - 2005	Vask, postkasser, tak	Vask av blokker og pussreparasjoner Utskiftning av postkasser Omlegging av tak over oppgangsdører og beslag på takfremspring
2004 - 2004	Tak Otto Sogns vei 11-17	Ferdiggjøring tak på Otto Sogns vei 11-17. Omlagt garasjetak, mont. av vannrenner og nedløpsrør.
2002 - 2002	Balkonger, vaskeri	Balkongutbygging Start av prosess med utskifting av vaskemaskiner
2001 - 2001	Hovedtavler, oppganger, asfaltering	Utskiftning av elektriske hovedtavler Oppussing av oppgangene Utvendig maling av vinduer og karner Asfaltering
2000 - 2000	Låssystem, tak	Nytt låssystem. Omlagt tak på Otto Sogns vei 11-17.
1997 - 1997	Nye ytterdører i alle oppganger.	
1996 - 1996	Vinduer, tak, fotoceller	Oppgangsvinduer, garasjetak, fotoceller trappeganger
1995 - 1995	Vaskeriet, motorvarmere	Fellesvaskeriet, installert tørketromler, motorvarmeanlegg parkeringsplassen.
1994 - 1994	Uteanlegg.	
1991 - 1991	Brannsikringstiltak.	
1989 - 1989	Dører, kabelanlegg	Utskifting av utgangsdører, leiligheter, TV-kabelanlegg.
1988 - 1988	Rehabilitering	Rehabiliterert yttervegger, tak, vinduer, porttelefoner og ringeanlegg.



Rognerud Borettslag



**Rognerud Borettslag**

## **HUSORDENSREGLER for ROGNERUD BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 1989  
med endringer i generalforsamling 13. april 1994,  
21. april 2004 og 4. april 2011.

- Vaskeriregler
- Regler for dyrehold
- Parkeringsregler
- Generelle opplysninger om borettslaget
- Økonomisk støtte til rehabilitering av bad
- Kontakt med styret



**OBOS**

**Selskap 0247**



1.

## Innhold

1. Husordensreglene	side 2
2. Alminnelige ordensregler	side 2
3. Regler om ro i leilighetene	side 3
4. Dyrehold	side 4
5. Parkering	side 4
6. Sjøppelhåndtering	side 5
7. Renhold	side 5
8. Lufting	side 5
9. Vaskeriene og tørkeklassen	side 6
10. WC, bad, kraner og rør	side 6
11. Fremleie av leilighet	side 7

ooOoo

12. Vaskeriregler	side 8
13. Regler for dyrehold	side 9
14. Bilkjøring og parkering	side 10
15. Generelle opplysninger om borettslaget	side 11
16. Økonomisk støtte til rehabilitering av baderom	side 11
17. Kontakt med styret	SE VIBBO

2.

## HUSORDENSREGLER FOR ROGNERUD BORETTSLAG.

Vedtatt på GENERALFORSAMLING 26.april 1989, revidert 13.april 1994, 21.april 2004 og 4. april 2011.



### PKT. 1. HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene omfatter bestemmelser om bruken av bolig og felles-arealer.

Den inneholder ikke bare plikter, men er til for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene, og for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenere andre.



Andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av denne.

For at klager over brudd på husordenen skal kunne behandles på en forsvarlig måte må disse sendes skriftlig til styret.

### PKT. 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Sykler, kjelker og lignende skal ikke lagres i trapperom, trappeavsatser eller ganger. Slikt utstyr skal plasseres i sportsrom, egen bod eller andre fellesrom bestemt for slik lagring. Fellesrom må ikke brukes til lagring av søppel, skrot eller andre uvedkommende ting.

Borettslagets plener skal behandles med varsomhet. Spesielt om våren og høsten bør man unngå å belaste plene. Vaktmester eller styrets anvisninger om dette skal følges av alle beboere.

Det er ikke tillatt å kaste mat på bakken til fuglene, eller henge opp mat i busker og trær som står rundt blokkene, da dette tiltrekker seg duer og rotter.

Lufting av tøy, risting og banking av tepper, ryer og lignende skal skje utendørs. Vinduer og balkonger skal ikke brukes til dette formålet.

Det er brannfarlig, og derfor ikke tillatt, å gjøre opp åpen ild på balkonger og i kjellere. Bruk av kullgriller på balkongene er strengt forbudt. Engangsgriller er ikke tillatt på borettslagets område.

Montering av store synlige gjenstander på ytterveggene og på balkongene (markiser, skilt, antenner, parabolantenner og lignende) skal godkjennes av styret på forhånd.

Oppgangsdørene og dørene til kjellerganger skal være låst hele døgnet.

*Ikke tillatt å røyke inntil husvegg/fasade. Stå 4 meter fra yttervegg/inngangsparti.*

*Ikke tillatt å kaste sneiper, snus og søppel på borettslagets område.*

*Ikke tillatt å røyke på lekeplassene.*

Navneskilt til postkasser og ringetabå skal være av standard type og bestilles hos vaktmester. Navneskilt til postkasser skal være av standard type, og bestilles av leverandør. Se Tema postkasse på Vibbo. Navnebytte på utvendig ringetabå meldes til styret på [Rognerud@styrerommet.no](mailto:Rognerud@styrerommet.no). Oppgi tidligere etternavn som skal byttes, nytt etternavn og leilighetsnr. Beboerne bør også ha eget navneskilt på inngangsdøren. Porttelefonen skal alltid være i orden



3.

**PKT. 3. REGLER OM RO I LEILIGHETENE/FELLESOMRÅDER**

Det skal vær ro i leilighetene om natten, fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

På søndager og helligdager skal det være ro frem til kl. 11.00.

Unødig bråk og støy i trappeoppganger og i kjellere bør ikke forekomme.



## 6.



Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 19.00 på hverdager, og kun mellom kl. 12.00 og kl. 17.00 på søndager og helligdager. Kun hverdager

Musikkøvelser skal maksimum være 3 timer.

Musikkundervisning tillates bare med naboenes samtykke.

TV og stereoanlegg må benyttes med varsomhet slik at det ikke forstyrrer eller plager naboene.

Banking, boring, bruk av slagdrill eller andre apparater som forstyrrer naboene, skal ikke forkomme i leilighetene før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal slikt ikke forekomme.

Beboere som planlegger oppussings- eller fornyingsarbeid utover en ukes varighet, og der dette vil medføre forstyrrelser for naboene, skal varsle naboene i samme blokk om dette på forhånd".

Hjemmeindustri som forstyrrer eller er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.

Private vaskemaskiner skal ikke brukes om natten og i de periodene det skal være ro i leilighetene. Dvs. fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager, og frem til kl. 11.00 på søndager og helligdager

*Bruk av tredemølle og treningsapparater som kan forstyrre naboer er ikke tillatt.*

### PKT. 4. DYREHOLD.

~~Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt. Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten samtykke fra styret. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt uten tillatelse.~~

~~Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.~~

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.

Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden. Tillatelse vil bli gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

#### **VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:**

1. *Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.*
2. *Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.*
3. *Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.*

## 6.

4. Hvis styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**Se også side 6.**

### PKT. 5. PARKERING.

Parkering av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser.

Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal henlegges til garasjeområdet.



Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie.

Kontakt styret ved eventuell interesse. **Se for øvrig side 7.**

### PKT. 6. SØPPELHÅNTERING

All husholdningssøppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelcontaineren. Søppelcontainerne er kun beregnet på vanlig søppel. Det er forbudt å kaste brennende ting eller varm aske i søppelcontainerne.

Kast posen innover i containeren. Lokket skal lukkes etter bruk. Dersom en container er full, så benytt en annen.

6.



Papp og papir bør sorteres ut og legges i spesiell papircontainer. Hvis du skal kaste maling, olje, eller annet spesialavfall så henvises det til miljøstasjon på bensinstasjonen

Det er strengt forbudt å sette søppelpakker og skrot ved siden av containerne.

Større ting, gamle møbler, eller skrot etter oppussing må beboerne selv sørge for å bli av med. *Se appen Oslo nøkkelen* <https://www.oslo.kommune.no/oslonokkelen/#gref>. I slike tilfeller kan vaktmesteren kontaktes. Det er som nevnt ikke tillatt å sette det ved containeren eller i kjelleren.

### PKT. 7. RENHOLD.

Vask av trapper, oppgangsvinduer og vegger i trappeoppganger ~~er for tiden satt bort til rengjøringsfirma.~~ Men alle beboere må bidra det de kan for å gjøre arbeidet lett for renholderen. Det er derfor ikke tillatt å ha skostativ, sko og andre gjenstander stående utenfor entrédøren eller i oppgangen. Det skal kun ligge dørmatte foran døren.

### PKT. 8. LUFTING.

Leiligheten luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid og ved ellers å bruke friskluftventilene eller luftespaltene på vinduene.

Det bør også være en viss ventilasjon i leiligheten på vinterstid. La i det minste en av luftespaltene på vinduene stå halvåpen. Det må være noe luftgjennomstrømming i leilighetene også under denne årstiden. Det kan ellers oppstå kondens på vinduene eller andre steder i leiligheten, eller gi undertrykk i leiligheten. Spesielt viktig med luftgjennomstrømming er det for dem som har ildsted i leiligheten.

Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter i friskluftluker eller avtrekksventiler. Leilighetenes luftesystem er ikke beregnet for dette. Mangel på luftgjennomstrømming i leiligheten, eller montering av elektriske avtrekk, kan være årsak til at lukt fra en avtrekkskanal kan suges ned i en annen, og man kan kjenne fremmed matlukt i leiligheten.

Entrédøren må ikke brukes til utlufting av leiligheten.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Kjellervinduer og lufteluker i kjelleren skal holdes lukket i den kalde årstid.

Vinduene i oppgangen skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

### PKT. 9. VASKERIENE OG TØRKEPLASSEN. VASKERIET

For bruk av vaskeriet er det utarbeidet egne regler som er slått opp i vaskeriet. Alle beboere skal kontakte vaktmester for instruksjon før man går i fellesvaskeriet for første gang.

Hborettslagets vaskerier er det helautomatiske vaskemaskiner, sentrifuger, kaldrulle, tørketromler og tørkerom. Maskinene er gratis for beboerne.

*Les under tema Vaskeri på Vibbo før dere tar i bruk vaskeriet. I borettslagets vaskeri er det helautomatiske vaskemaskiner, sentrifuger, kaldrulle, tørketromler og tørkerom. Vask og tørk mot betaling.*

*Til "bestilling" av tid i vaskeriene benyttes en tavle med dato og klokkeslett for opphenging av lås merket med leilighetens nummer. En lås for hver leilighet.*

*Godkjente vaskerilåser kan fås ved henvendelse til styret. Bestilling via bookingtjeneste på nett. Mer info under tema vaskeri på Vibbo.*



Vaskeriperiodene er på hverdager kl. 08.00 – 12.00, 12.00 – 16.00 og 16.00 – 20.00.

Lørdager kl. 11.00 – 15.00 og 15.00 – 19.00.

Vaskeriet skal ikke brukes på helligdager.

Lufting og banking av tepper og matter på tørkeplassene kan skje til følgende tider:

Hverdager fra kl. 08.00 – 09.00, og 20.00 – 21.00.

Lørdager fra kl. 09.00 – 11.00, og ellers når det ikke henger tøy der, men ikke etter kl. 17.00.



**6.**

Tørkeklassene skal ikke brukes søndager og helligdager, samt 1. og 17. mai.  
**Se for øvrig side 6**

**5.****PKT. 10. WC, BAD, KRANER OG RØR.**

Det må bare brukes klosettpapir i klosettet, og uvedkommende ting må ikke kastes der.

Badekaret bør ikke brukes til klesvask, fordi tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

For å unngå sjenerende sus i rørene, bør aldri en kran skrues helt opp.

Skyll en gang i blant vasker og sluk med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett kan stoppes til.

Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, så surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

**PKT. 11. FREMLEIE AV LEILIGHET.**

Fremleie må godkjennes av styret.

Andelseieren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleiere.

Andelseieren har også ansvaret for at fremleieren retter seg etter borettslagets husordensregler.



Fremleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.



Husk at husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse er å anse som misligholdelse av leiekontrakten, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Som du sikkert skjønner er det å bo i blokk en så spesiell måte å bo på at vi må vise hensyn til våre naboer.

Beboerne har derfor plikter og regler som må følges.

Husordensreglene er ment å sikre et godt miljø for alle i borettslaget.

Med vennlig hilsen  
ROGNERUD BORETTSLAG



6.

~~Til brukere av vaskeriene!~~

- ~~— Det er kun låser utlevert av styret om kan brukes på reservasjonstavlen.~~
- ~~— Dersom du kommer på at du ikke skal benytte deg av den vasketiden du har bestilt, så vennligst fjern låsen.~~
- ~~— Alle får utlevert to nøkler til låsen.~~
- ~~— Dersom man mister begge nøklene må ny lås kjøpes.~~
- ~~— Hvis du vil bruke vaskeriet men ikke finner din lås på tavlen må du kontakte styret.~~
- ~~— Vaskerilåser kan fås ved henvendelse til styret på 1.mandag i mnd. eller på tlf.905 16 007.~~

**ORDENSREGLER FOR VASKERIET**

Alle beboere har tilgang til betalings vaskeriet i nr.6 med sin inngangsnøkkel.

Åpningstider for vaskeri: Man.-Fre. 07.00-21.00

Lør. 09.00-19.00

Søn. og helligdager stengt.

Booking for vasketider ligger under tema «vaskeri» på Vibbo.

Mislighold vil føre til utestengelse.

**12. ORDENSREGLER FOR VASKERIENE**

1. Les bruksanvisningene og følg disse nøye.
2. Bløtlegging i maskinen er forbudt.
3. Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
4. Bryt aldri opp døren på vaskemaskinen mens den er i gang.
5. Tøm lommene for spiker, skruer, nåler, hårspenner og lignende før tøyet legges i maskinen.
6. Vask ikke plagg med spiler, uten at disse ligger i vaskepose.
7. Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
8. Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner, syrer og salmiakk.
9. Rengjør doseringskamrene og tørk godt av maskinene etter bruk.
10. Kontroller at maskinene er ordentlig tømt for tøy. Drei gjerne på tromlen.
11. Overhold vasketidene.
12. Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskeriet.
13. Gjør rent gulvene i vaskerom, rullerom og tørkerom etter bruk. Vær spesielt oppmerksom på sluket i gulvet, fjern evt. lo og annet rusk.
14. Vaskeriet skal alltid låses, lyset slukkes, og i den kalde årstiden skal vinduene lukkes, når du er ferdig i vaskeriet.
15. Dersom du har vasketid og ikke tar i bruk vaskeriet i løpet av en time, kan en annen bruker overta vaskeperioden.

**Forlat vaskeriet som du selv ønsker å finne det!**

**13. REGLER FOR DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Hund og katt i pensjon er heller ikke tillatt.

Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyrehold og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold sendes til styret (skjema fås ved henvendelse til styret), dersom man ønsker å anskaffe hund eller katt.

Styret innhenter deretter uttalelser fra aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger. Disse uttalelsene er konfidensielle og er kun for styrets behandling av søknaden.

Tillatelse vil bli

gitt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Svar på søknaden kan forventes innen 4 uker. Det må opprettes en dyreholdsavtale med styret.

**VED ET EVENTUELT DYREHOLD GJELDER FØLGENDE:**

5. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-

Vedlegg 2 bestemmelser som gjelder for å holde dyr. På under skal føres i håndboken for borettslagets område.

Dyr må ikke luftes på borettslagets områder.



**6.**

- 6. — Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- 7. — Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.



## 7.

8. Hvis styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## 14. BILKJØRING OG PARKERING

- Kun strengt nødvendig kjøring i borettslaget er tillatt, slik som transport av tunge ting, av og pålessing, samt transport av handikappede, spedbarn og syke.
- Det gis anledning til et opphold på borettslagets område med synlig av- og pålessing.
- All stans forbudt på grøntareal og snuplasser.
- Parkering utover dette av motorkjøretøyer og lignende er ikke tillatt på boligveiene og må på borettslagets område bare skje på de utleide plasser og gjesteplassen.
- Besøkende henvises til gjesteplassen.
- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Håndverkerbiler på oppdrag gis dispensasjon fra parkeringsreglene i arbeidstiden mellom kl.0700 og 1700, men må parkeres så de ikke hindrer framkommelighet for nødvendig ferdsel / utrykningskjøretøy.
- Scootere og mopeder skal parkeres ved sykkelstativene. Motorsykler skal parkeres på oppmerket felt på gjesteplassen. Det er IKKE tillatt å sette slike kjøretøyer utenfor oppgangen.
- PARKERING FORØVRIG ER IKKE TILLATT. Eventuell dispensasjon for tidsbegrenset parkering av spesielle hensyn kan gis for hvert enkelt tilfelle av borettslagets styre.
- Vasking av bil, skifte av hjul eller annet bilstell er ikke tillatt utenfor oppgangene. Slik virksomhet skal utføres ved garasjeområdet.
- Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer til utleie, og disse skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. En andelseier kan kun leie en garasje eller en parkeringsplass. Ikke begge deler. Kontakt styret ved eventuell interesse.



### Parkeringsregler for Gjesteplassen:

- Det er ikke tillatt å benytte gjesteplassene for andelseierne eller deres husstand.
- Parkering på området er tillatt i maks. 3 døgn, uavhengig om kjøretøyet flyttes.  
Etter dette må kjøretøyet fjernes fra området i minst 1 døgn før ny parkering kan finne sted.
- Overtredelse av det ovenstående kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

## 15. GENERELLE OPPLYSNINGER OM ROGNERUD BORETTSLAG

Rognerud Borettslag ble ferdig oppført i 1962, og første innflytting fant sted på våren samme år. Borettslaget ligger i Østensjø bydel og har store utearealer med lekeplasser og grøntanlegg, samtidig som tur og fritidsinteresserte raskt kan komme seg inn på turveiene som fører til Østensjøvannets naturherlighet og Østmarkas fine turområder både i sommer- og vintersesongen.

Rognerud Borettslag har sentral beliggenhet til:

- Forretningssenter, T-bane og buss.
- Grunnskoler og videregående skole.



## 8.

- Bad med svømmehall, badstu og solmulighet.
- Barnepark, barnehager og idrettsanlegg.
- Eldresenter, helse og sosialsenter, kirke.

Bygningene i borettslaget gjennomgikk en stor rehabilitering i 1986 – 1987. Da ble veggene tilleggsisolert og vinduene skiftet. Senere har vi byttet ut entrédører, oppgangsvinduer og oppgangsdører. Den seneste fornyelsen er utvidelse av balkongene, de sto ferdig i 2002.

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter, fordelt på 6 bygninger. Blokkene har følgende nummerering:

- Blokk 1: Otto Sogns vei 2 - 12
- Blokk 2: Otto Sogns vei 14 - 16
- Blokk 3: Otto Sogns vei 5 - 9
- Blokk 4: Otto Sogns vei 11 - 17
- Blokk 5: Otto Sogns vei 19 - 23
- Blokk 6: Otto Sogns vei 25 - 29

Eiendommen har gårdsnummer 148 og bruksnummer 334, 336 og 339 og er på 34.000 m<sup>2</sup>. Borettslaget eier tomten.

### 16. STØTTE TIL REHABILITERING AV BADEROM

Borettslaget har en ordning med økonomisk støtte til de beboere som ønsker å rehabilitere sitt bad etter den nye våtromsnormen og borettslagets rehabiliteringskrav. Kravspesifikasjoner og søknadsskjema kan fås utlevert ved henvendelse til styret.

### 17. KONTAKT MED STYRET.

På dagtid kan du treffe et av styrets medlemmer på tlf. 905 16 007, eller legge igjen en beskjed på svareren.

Styret treffes i sin kontortid hver første mandag i måneden, kl. 18.00 – 19.00. (Ikke i juli og august) i Styrerommet, Otto Sogns vei 7. På disse kveldene kan beboerne treffe minst ett av styrets medlemmer for å stille spørsmål eller drøfte saker som vedrører borettslaget. Her kan du også få kjøpt ekstranøkkel til oppgangsdøra.

*Kontakt styret digitalt:*

[Rognerud@styrerommet.no](mailto:Rognerud@styrerommet.no)

*Vibbo-meldinger*

Brev til styret kan legges i styrets postkasse på vaktmestergarasjen vis a vis Otto Sogns v. 5.

Borettslags postadresse er: Rognerud Borettslag, Otto Sogns v. 7, 0681 Oslo



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 247 Selskapsnavn: Rognerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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