

Til andelseierne i Rognerud Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og stemme på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020

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

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandlingen til de lovpålagte sakene

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019
- Valg av tillitsvalgte
- Godkjenning av honorar til tillitsvalgte

Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til et senere møte når tiltakene mot korona tillater dette.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 15.06.2020**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.06.2020

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/rognerud>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt

Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 15.06.2020 gå inn på møtet via nettsiden <https://vibbo.no/rognerud>.

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i dette dokumentet. Stemmeseddelen skal leveres i styreleders postkasse for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming. Følg øvrige anvisninger i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Rognerud Borettslag
Avholdes digitalt fra mandag 15. juni 2020 på <https://vibbo.no/rognerud>

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Som protokollvitne foreslås Tam Tran og Tove Sand.

3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2019 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Styret foreslår at styrehonoraret settes til kr 182 000, se info på s.5

5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

6. Valg av valgkomité

7. Valg av tillitsvalgte

Oslo, 14.04.2020
Styret i Rognerud Borettslag

Bjørn Erik Skjefstadhagen Geir Gulleid Syversen Elisabeth Pedersen Rongved Tor
Oddvar Skåren Marianne Trollerud

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Skjefstadhagen	Otto Sogns Vei 14
Nestleder	Geir Gulleid Syversen	Otto Sogns Vei 17
Styremedlem	Elisabeth Pedersen Rongved	Otto Sogns Vei 10
Styremedlem	Tor Oddvar Skåren	Otto Sogns Vei 29
Styremedlem	Marianne Trollerud	Bjørnåsveien 59
Varamedlem	Heidi Børmarken	Hans Nielsen Hauges Vei 49
Varamedlem	Bjarne Danielsen	Otto Sogns Vei 8
Varamedlem	Liss Merethe Jarvang	Otto Sogns Vei 27
Varamedlem	Christopher Bjarkøy Saxer	Otto Sogns Vei 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Geir Gulleid Syversen	Otto Sogns Vei 17
Varadelegert	Tor Oddvar Skåren	Otto Sogns Vei 29

Valgkomiteen

Knut Bjørn Flom	Otto Sogns Vei 23
Anne Britt Høivang	Otto Sogns Vei 16
Oda Agnethe Tveiten	Otto Sogns Vei 27

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om 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 med følgende adresse:

Otto Sogns Vei 5-29 2-16

Gårds- og bruksnummer :

148 334 336 339

Første innflytting skjedde i 1961. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 000 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Rognerud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 6 800 397.

Dette er kr 78 649 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av antenneleie, og tilskudd fra Oslo Kommune.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 820 233.

Dette er kr 1 083 023 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til ladeanlegg til EL-biler som ikke var budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 790 097 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 2 946 606 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styrehonorar for perioden 2019/2020

Styret foreslår å gjeninnføre tidligere honorarsats fra 2014 pålydende NOK 182.000,- I perioden 2015-2018 hadde styret ekstern styreleder (innleid advokat) hvor borettslagets interne styrehonorar ble redusert fra NOK 182.000 til NOK 135.000,-. I perioden 2015 - 2018 var borettslagets styrehonorar NOK 135.000,-. I tillegg hadde borettslaget i denne perioden en kostnad til advokat (styreleder) pålydende NOK 200.000,- I perioden 2015-2018 var borettslagets utgifter til styrevirksomhet til sammen NOK 335.000,-

Fra 2018 har borettslaget vært sammensatt av kun interne ressurser fra borettslaget, og styret ser det som naturlig å gjeninnføre tidligere styresats fra 2014 for inneværende år. Styret legger dermed til grunn for en honorarsats på totalt NOK 182.000,- for styrevirksomhet i budsjettet for 2020.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 702 800 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2019 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2019. Borettslaget gikk over til individuell strøm-måling vår/sommer 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 39 170. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Rognerud Borettslag.

Lån

Rognerud Borettslag har to annuitetslån i OBOS Banken, begge med månedlig forfall og flytende effektiv rente på 2,3% pr. 08.04.20. Et lån er i forbindelse med utvidelse av balkonger, det andre er tatt opp i 2017 i forbindelse med takprosjekt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 155 640 ekskl. mva. til kr 159 687 ekskl. mva. fra 01.01.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 forutsetter en økning i parkeringsavgifter (kategori 2 og 3) fra 01.02.2020. Månedsleie for en parkeringsplass økte fra 35 kr til 50 kr. Månedsleie for en parkeringsplass med motorvarmer økte fra kr 50 til kr 100. Månedsleie for garasje plass økte fra kr 150 til kr 250.

De økte parkeringsutgiftene i 2020 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Rognerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Rognerud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Uavhengig revisors beretning - Rognerud Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. april 2020
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnem
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 201 383	2 237 671	2 201 383	2 946 606
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		790 097	1 215 332	1 807 538	1 896 755
Tilbakeføring av avskrivning	15	44 484	37 734	36 000	36 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-100 632	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 096 240	-1 085 946	-1 103 000	-1 121 000
Red. annen langs. gjeld		-12 000	-18 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-7 039	-84 775	0	0
Uttak øremerk. bankkto		1 025 921	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		745 223	-36 287	740 538	811 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 946 606	2 201 383	2 941 921	3 758 361
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 602 281	3 210 203		
Kortsiktig gjeld		-655 675	-1 008 820		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 946 606	2 201 383		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 430 864	5 430 864	5 441 000	5 441 000
Balkong	2	1 123 848	1 123 848	1 123 848	1 123 848
Garasje/Parkering		126 945	117 358	126 900	243 120
Andre inntekter	3	118 740	28 749	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 800 397	6 700 819	6 721 748	6 837 968
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-30 961	-19 000	-25 662
Styrehonorar	5	-135 000	-135 000	-135 000	-182 000
Avskrivninger	15	-44 484	-37 734	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-7 905	-7 780	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-84 583	0	0
Forretningsførerhonorar		-179 667	-175 114	-194 360	-200 400
Konsulenthonorar	7	-211 882	-55 756	-50 000	-120 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	8	-707 446	-1 432 318	-918 000	-702 800
Forsikringer		-358 909	-342 467	-355 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-1 045 406	-959 470	-1 045 500	-1 129 172
Garasje/Parkering	10	-988 462	-289 557	-50 000	-100 000
Energi/fyring		-356 069	-178 050	-240 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-656 304	-620 905	-640 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-1 074 265	-919 696	-1 010 950	-897 779
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 820 233	-5 304 791	-4 737 210	-4 742 213
DRIFTSRESULTAT		980 164	1 396 028	1 984 538	2 095 755
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 837	24 196	0	0
Finanskostnader	13	-106 254	-90 030	-177 000	-199 000
Finanskostnader, balkong	13	-109 650	-114 862		
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 067	-180 696	-177 000	-199 000
ÅRSRESULTAT		790 097	1 215 332	1 807 538	1 896 755
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		790 097	1 215 332		

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

	Note	2019	2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 301 371	37 301 371
Tomt		1 213 387	1 213 387
Andre varige driftsmidler	15	1 048 714	1 093 198
Øremerkede bankinnskudd	21	566 011	1 584 893
SUM ANLEGGSMIDLER		40 129 483	41 192 849
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	16	563 783	407 937
Energiavregning		0	58 863
Driftskonto OBOS-banken		1 066 555	839 063
Sparekonto OBOS-banken		1 971 943	1 904 340
SUM OMLØPSMIDLER		3 602 281	3 210 203
SUM EIENDELER		43 731 764	44 403 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 100		17 700	17 700
Opptjent egenkapital		33 966 321	33 176 224
SUM EGENKAPITAL		33 984 021	33 193 924
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 231 168	8 327 408
Borettsinnskudd	18	1 572 900	1 572 900
Annen langsiktig gjeld	19	288 000	300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 092 068	10 200 308
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		654 427	1 007 679
Påløpte renter		1 248	1 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		655 675	1 008 820
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 731 764	44 403 052
Pantstillelse	20	11 672 900	11 672 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2020
Styret i Rognerud Borettslag

Bjørn Erik Skjefstadhagen /s/ Elisabeth Pedersen Rongved /s/ Tor Oddvar Skåren /s/

Marianne Trollerud /s/ Geir Gulleid Syversen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 418 864
Balkong	1 123 848
Bod	10 800
Forretningslokaler	10 320
Lagerrom	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 564 732

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokaler	-2 100
Bod	-7 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 554 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Grønn kontakt tilbakebetaling av strøm el-bil	6 458
Utleie antenneplass til Telenor	29 640
Utbetaling av tilskudd fra Oslo Kommune	82 642
SUM ANDRE INNETEKTER	118 740

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 035
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-19 035**

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 2018/2019, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 521, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 328
Andre konsulenthonorarer	-208 554
SUM KONSULENTHONORAR	-211 882

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-114 556
Drift/vedlikehold VVS	-38 774
Drift/vedlikehold elektro	-191 245
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 947
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 874
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-127 803
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 100
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-707 446

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-664 952
Feieavgift	-29 426
Renovasjonsavgift	-351 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 045 406

NOTE: 10**PARKERINGSANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANLEGG**

IB Parkeringsanlegg = konto 1320 (UB 2018)	1 338 305
Overført resultat 2018 til øremerkede midler	172 199
Leieinntekter	126 945
Renteinntekter øremerkede midler	7 039
SUM INNETEKTER ANDRE ANLEGG	133 984

KOSTNADER PARKERINGSANLEGG

Forsikring	-1 964
Administrasjon	-14 883
Vedlikehold/driftskostnader	-971 615
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-988 462

ÅRETS RESULTAT PARKERINGSANLEGG -854 478

UB Parkeringsanlegg = konto 1320 (IB 2020) 483 827

Årets resultat - renteinntekter vil bli overført øremerkede midler i 2020. -847 439

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Container	-95 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 929
Diverse leiekostnader/leasing	-7 918
Verktøy og redskaper	-9 512
Driftsmateriell	-2 171
Lyspærer og sikringer	-14 070
Vaktmestertjenester	-337 687
Vakthold	-17 731
Renhold ved firmaer	-295 433
Snørydding	-199 375
Gressklipping	-2 625
Andre fremmede tjenester	-2 388
Kontor- og datarekvisita	-2 747
Trykksaker	-4 368
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-744
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 690
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 521
Andre kontorkostnader	-14 841
Porto	-2 923
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 170
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 843
Bank- og kortgebyr	-2 950
Konstaterte tap	-8 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 074 265

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 642
SUM FINANSINTEKTER	25 837

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-105 654
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 250
SUM FINANSKOSTNADER	-215 904

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	155 840	
Avskrevet tidligere	-155 839	1
Møbler		
Tilgang 2016	42 200	
Avskrevet tidligere	-19 693	
Avskrevet i år	-8 440	14 067
Snøfreser		
Tilgang 2004	20 885	
Avskrevet tidligere	-20 884	1
Traktor nr. 2		
Kostpris	37 900	
Tilgang 2007	574 302	
Avskrevet tidligere	-612 201	1

Tørketrommel		
Tilgang 2018	49 082	
Avskrevet tidligere	-7 362	
Avskrevet i år	-9 816	
		31 904
Tørketrommel 2		
Tilgang 2018	51 551	
Avskrevet tidligere	-6 014	
Avskrevet i år	-10 310	
		35 226
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	36 444	
Avskrevet tidligere	-36 443	
		1
Skriver		
Tilgang 2013	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2016	318 357	
Avskrevet tidligere	-38 468	
Avskrevet i år	-15 918	
		263 971
Garasjeanlegg		
Kostpris	608 247	
		608 247
Traktorgarasje		
Kostpris	95 295	
		95 295
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 048 714
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-44 484

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	563 783
---	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	563 783
-----------------------------------	----------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	141 965
---------------------	---------

Nedbetalt i år	90 832	-3 767 203
OBOS-banken, balkonglån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-5 946 553	
Nedbetalt tidligere	1 477 180	
Nedbetalt i år	1 005 408	-3 463 965
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 231 168

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963		-1 563 600
Tilført 2009		-9 300
SUM BORETTINNSKUDD		-1 572 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer		-270 000
Andre innskudd		-18 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-288 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		1 572 900
Pantelån		7 231 168
TOTALT		8 804 068

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger		37 301 371
Tomt		1 213 387
TOTALT		38 514 758

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**Som styreleder for 2 år foreslås:**

Bjørn Erik Skjefstadhagen Otto Sogns vei 14

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marianne Trollerud Bjørnåsveien 5

Tone Bjørnstad Otto Sogns vei 12

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Gulleid Syversen Otto Sogns vei 17

Tor Oddvar Skåren Otto Sogns vei 29

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Christopher Saxer Otto Sogns vei 5

2. Helene Gundersen Otto Sogns vei 14

3. Bjarne Danielsen Otto Sogns vei 8

4. Jegattheeswaran Lekxsan Otto Sogns vei 8

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Geir Gulleid Syversen Otto Sogns vei 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Tor Oddvar Skåren Otto Sogns vei 29

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Britt Høivang Otto Sogns vei 16

Knut Bjørn Flom Otto Sogns vei 23

Oda Agnethe Tveiten Otto Sogns vei 27

I valgkomiteen for Rognerud Borettslag

Dato: 14.04.20

Knut Bjørn Flom /s/

Anne Britt Høivang /s/

Oda Agnethe Tveiten /s/

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden fra ordinær generalforsamling 2019 til ordinær generalforsamling 2020 avholdt 12 styremøter.

Styret har avviklet tidligere hjemmeside og erstattet denne med OBOS sin tilpassede hjemmeside. Ny hjemmeside er: <http://web1.herborvi.no/0247>

Eller: www.herborvi.no søk deretter på Rognerud i søkefeltet øverst på siden.

Under følger en orientering om styrets arbeid i året som har gått (punkt 1), samt arbeider som planlegges for kommende år (punkt 2)

1. Arbeider året som har gått

1.1. Iverksetting av rehabiliteringsarbeider i borettslaget – herunder oppgradering av fasader med utskifting av vinduer, samt utskifting av alle vann- og avløpsrør i borettslaget.

Styret sendte ut tilbudsinvitasjon med konkurranse til 3 ulike rådgiverselskaper for å bistå borettslaget i å planlegge og beskrive nødvendig tiltak knyttet til nødvendig vedlikehold. Etter gjennomgang og vurdering av innkomne tilbud inngikk styret avtale med Multiconsult AS for å utarbeide en forprosjektrapport for henholdsvis fasaderehabilitering og for utskifting av vann- og avløpsrør. Disse 2 prosjektene skilles og vil planlegges utført separat, men i samme tidsrom. Rapporten skulle avdekke eksisterende teknisk standard, samt anbefaling av tiltak med tilhørende kostnadskalkyle.

Multiconsult AS leverte forprosjektrapport som avtalt og rapport ble gjennomgått i et fullsatt beboermøte i Manglerud Kirkes lokaler i slutten av februar 2020.

Videre har styret etter anbefaling fra Multiconsult inngått avtale (etter konkurranse) med arkitekt og akustiker som skal bistå med å utforme nye fasader og gode råd hva angår støyreducerende tiltak. Arkitekt vil i første omgang utarbeide noen ulike konsepter som vi som borettslag vil stemme over i en senere ekstraordinær generalforsamling.

Mer info om dette vil følge. For jevnlig oppdatering ber vi beboere om å følge med på vår hjemmeside <http://web1.herborvi.no/0247>

1.2. Overgang til individuell strømmåling

Borettslaget har avviklet tidligere fellesmåleranlegg og gått over på individuell måling etter pålegg fra sentrale kraftmyndigheter. Styret inngikk avtale med lokale elektriker – Elektro Sivert AS for å bistå med nødvendig tilpasninger i fordelingene i alle bygningene. Hafslund har i tillegg montert inn nye målere i alle sikringsskap.

Alle beboere oppfordres til å sette seg inn i egen strømvtaale, og kontinuerlig følge med på strømpriser og de ulike leverandørene.

1.3. Brannsikkerhet og HMS

Styret har en fast serviceavtale med Norsk Brannvern AS for rutinemessig kontroll av brannsikkerheten annenhvert år.

Styret har også fokus på at det skal være frie rømningsveier i fellesarealene og har hatt fokus på at private gjenstander generelt ikke skal oppbevares i fellesarealene.

Vaktmester har også en rolle i å følge opp dette og har hengt opp oppslag i denne forbindelse. Har du store gjenstander som skal kastes, så ta kontakt vaktmester eller styret som kan være behjelpelig med å få kjørt det bort.

1.4. Asfaltering og lys langs parkeringsplasser

Styret har vedlikeholdt parkeringsplasser/oppstillingsplasser fra løpenummer 01 og nedover mot garasjene.

Mange av parkeringsplassene hadde vesentlig skader som følge av dype spor i asfaltene etter langvarig trykk fra hjulene på bilene. Flere steder var der så dype spor at det var fare for at skjermene gikk ned i bakken og sånn sett kunne påføre skader på biler.

Styret fikk reasfaltert parkeringsplassene og forsterket underlaget slik at disse holder og standard.

Styret har montert ny belysning på strekningen ned mot garasjerekken. Lysene tennes automatisk ved skumring.

1.5. Vaktmestertjenester

Styret har inngått ny avtale om vaktmestertjenester for borettslaget. Tidligere forelå det avtale om vaktmestertjenester med 2 ulike selskap, henholdsvis Borettslagservice AS og COOR eiendomsdrift.

Ordningen bar preg av et uklart grensesnitt mellom de 2 ulike leverandørene. Styret opplevde også uhensiktsmessig store kostnader knyttet til enkelte punkter i avtalene.

Styret sendte ut ny kravspesifikasjon til 3 ulike tilbydere med mål å inngå avtale med 1 leverandør. Etter gjennomgang og vurdering av tilbudene inngikk styret ny avtale med Borettslagsservice AS for komplette vaktmestertjenester.

Beboere oppfordres til å ta kontakt med styret via epost (se link på hjemmesiden) for å kommentere ros, ris eller generelle forbedringsforslag knyttet til drift og vedlikehold av vårt borettslag.

1.6. Klagesaker

Styret har behandlet følgende klagesaker.

Klage på støy er et gjennomgangstema. Dette gjelder særlig støy fra oppussing, men også tilfeller av husbråk. I slike saker sender styret brev til påklagede der styret påpeker borettslagets husordensregler for ro i leilighetene, tider der støyende oppussing ikke skal forekomme osv. I ytterste konsekvens vil styret kunne pålegge eier å selge andelen (leiligheten).

Ulovlig oppbevaring og hensetting av private eiendeler i borettslagets fellesarealer er også et problem. Styret minner om at private eiendeler skal oppbevares i egen bod eller i

fellesrom som er satt av til oppbevaring av spesielle eiendeler. Se egne oppslag i borettslaget om dette.

Røyking på balkongene oppleves sjenerende for mange beboere, da røyklukt siger inn i andre boenheter. Det er en sterk oppfordring til alle beboere om å vise hensyn. Dersom røyking er sjenerende for naboer bes det om at røyking gjøres ute.

1.7. Vaskeriene

Fellesvaskeriet er i Otto Sogns vei 6 og 7, 13, 21 og 27. Bruken av fellesvaskeriet er gratis. Feil på maskinene skal varsles per e-post til rognerud@styrerrommet.net eller eventuelt til styrets postkasse vis á vis vaktmestergarasjen i Otto Sogns vei 5.

Borettslaget har store utgifter på drift og vedlikehold av vaskeriene. Det er blant annet uvettig og uvøren bruk av vaskemaskiner og ruller som er årsak til dette.

Borettslaget har hatt relativt store kostnader knyttet til vedlikehold av vaskeriene. Som orientert om på beboermøte vil styret vurdere en betalingsløsning for bruk av vaskeriene slik at brukerne av vaskeriene tar en større andel av de løpende vedlikeholdskostnadene.

Styret vil understreke at vasketidene må respekteres. Tøyet må fjernes fra maskinene så fort vasketiden er ute. Vi har dessverre fått en del klager på at noen ikke respekterer dette, og den neste som skal vaske ikke får begynt. Vi minner om reglen at dersom den som har satt seg opp på vasketur ikke har tatt i bruk vaskeriet i løpet av en time, så kan en annen overta vaskeperioden.

1.8. Balkongene

De fleste balkongene i borettslaget er bygget inn med glassvinduer med mulighet for åpning og lukking. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for dør til balkong og vinduer på balkongen med lukkemekanisme og lignende, jf. borettslagets vedtekter punkt 5.1. Andelseierne bes foreta nødvendig og fortløpende vedlikehold av sine balkonger, herunder lister, vinduer og lukkemekanismer. De nevnte delene bør renholdes fortløpende for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og unngå skade.

Styret har etter lengre korrespondanse med leverandør av balkongen endelig fått bestilt opp nye tetningslister til balkongvinduene. Andelseierne kan få utlevert slike lister for eget vedlikehold av balkongvinduene. Husk å måle hvilke dimensjoner du trenger før du tar kontakt med styret.

Styret har også fått på plass en fast kontaktperson og leverandør vedrørende både tetningslister og vedlikehold av vinduene til de innebyggede balkongene i borettslaget. Ved ønske om vedlikehold av vinduer på balkongen, herunder skifte av tetningslister eller reparasjon av lukkemekanisme og lignende, bes andelseiere ta kontakt med Bygg Teknikk ved Artur Brodzik på tlf. 469 33 840.

Styret understreker at ovennevnte service og vedlikehold må dekkes av andelseier selv, jf. borettslagets vedtekter. Faktura for arbeidet fra utførende leverandør sendes andelseier etter utført arbeid.

2. Arbeider i året som kommer

Styret vil i det påfølgende året fortsette arbeidet med å gjennomføre nødvendig rehabiliteringsarbeid i borettslaget. Over flere år er det dessverre opparbeidet seg et vesentlig vedlikeholdsetterslep som borettslaget må rette opp i årene som kommer. I all hovedsak omfatter dette rehabilitering av fasader og utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningsmassen.

2.1. Rehabilitering av fasader med utskifting av vinduer

Styret har engasjert Multiconsult AS for å utarbeide konkurransegrunnlag/kravspesifikasjon for entreprenører i den kommende konkurransen. Styret legger vekt på pris og kvalitet i utarbeidelse av underlaget, og vil involvere beboere gjennom hele prosessen i form av møter og avstemninger knyttet til ulike konsepter og kostnader.

Grunnet coronasituasjonen så vil styret fortløpende vurdere muligheten for beboerinvolvering og hvordan dette kan gjennomføres. Styret oppfordrer beboere til å følge med hjemmesiden til borettslaget for å holde seg oppdatert om fremdrift og status.

Prosjektet vil omhandle ny etterisolering i alle fasader med tilhørende nye vinduer. Arkitekt vil utarbeide noen ulike konsepter for hvordan fasadene kan kunne fremstå etter rehabiliteringen. Disse vil bli presentert og diskutert i fellesskap med beboere før det besluttes en endelig løsning for borettslaget.

2.2. Rør og våtromsrehabilitering

Multiconsult AS bistår styret i gjennomføring av en komplett utskifting av vann- og avløpsrør i bygningene. Prosjektet vil gjennomføres i en egen entreprise (ikke sammen med fasaderehabiliteringen).

Det pågår en kartlegging av dagens situasjon der noen beboere har oppgradert sitt bad og toalett. Multiconsult vil vurdere om kvalitet og standard for denne oppgraderingen er av en slik art at badet kan kunne beholdes, og sånn sett ikke være omfattet av prosjektet.

Multiconsult vil i samarbeid med styret utarbeide en standardløsning for bad og toalett som vil gjelde for prosjektet. Utover dette så vil det bli utarbeidet tilvalgsmuligheter der beboere kan velge mellom eksempelvis andre fliser, innredning, utvidet bad med mer.

Styret vil oppdatere beboere om fremdrift og status på vår hjemmeside <http://web1.herborvi.no/0247> fortløpende, og ber beboere om følge med her fremover.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslags-service utfører vaktmestertjenesten i borettslaget. De er hos oss 3 dager i uken à 4 timer pr. gang, men kommer også på andre dager hvis det er ønskelig eller nødvendig, for eksempel på grunn av snøbrøyting. Vaktmesterfirmaet utfører også andre oppdrag for oss utenom vanlig vaktmestertjeneste. Styret er godt fornøyd med denne ordningen, og det samme er tydeligvis beboerne etter de tilbakemeldingene vi får.

Snøbrøytingen har fungert tilfredsstillende også denne vinteren, til tross for de store snømengdene. Det har kommet tilbakemeldinger om at måkebil har påført skader på enkelte biler. Der dette forekommer er det viktig at eier av bil dokumenterer skadene, og tar kontakt med sitt forsikringsselskap. Videre må styret få beskjed slik at kontakt med selskapet som måker etableres.

Parkering

Borettslaget har parkerings-/garasjeplasser for utleie som tildeles etter liste.

Ved ønske om parkerings-/garasjeplass, se borettslagets hjemmesider

<http://web1.herborvi.no/0247> og send skriftlig søknad til rognerud@styrerommet.net

Husk å merk eposten med Parkering.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes ved henvendelse til styret gjennom hjemmesiden

<http://web1.herborvi.no/0247>. Låser til vasketavler kan også bestilles ved henvendelse til styret på rognerud@styrerommet.net

Forsikring

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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget gikk over til individuell måling fra med midten av 2019.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Asfaltering av 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.
2005 - 2005	Vask, postkasser, tak	Vask av blokker og pussreparasjoner Utskiftning av postkasser Omlagging 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 karmen 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	Rehabilitering yttervegger, tak, vinduer, porttelefoner og ringeanlegg.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 for Rognerud Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/rognerud>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for årsmøte 2020 i Rognerud Borettslag (s.247)

Årsmøtet åpnes 15.06.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.06.20. Skjemaet leveres i styreleders postkasse, innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	
----------	-----	-------------------------------------	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2019

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2019 - 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____