



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 188  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 397 010	9 958 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 397 010</b>	<b>9 958 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		265 442	258 680
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 298	107 652
Annen driftskostnad		41 711 425	8 296 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 071 165</b>	<b>8 662 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 674 155</b>	<b>1 295 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 106	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 106</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 106 967	484 334
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 106 967</b>	<b>484 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 093 861</b>	<b>-484 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 768 016	811 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		20 659 191	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 881	228 179
Sum varige driftsmidler		20 793 072	20 887 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		195 036	18 334
Sum finansielle anleggsmidler		210 836	34 134
Sum anleggsmidler		21 003 908	20 921 504
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 113
Andre fordringer		449 150	444 322
Sum fordringer		449 150	452 435
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 884	1 516 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 884	1 516 351
Sum omløpsmidler		1 075 034	1 968 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 078 943</b>	<b>22 890 290</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 400	16 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 400</b>	<b>16 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		42 140 738	9 372 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-42 140 738</b>	<b>-9 372 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-42 124 338</b>	<b>-9 356 322</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		56 202 716	28 021 845
Øvrig langsiktig gjeld		3 999 614	3 823 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 202 330</b>	<b>31 845 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 202 330</b>	<b>31 845 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 703	2 918
Leverandørgjeld		3 896 997	303 403
Skyldige offentlige avgifter		213	249
Annen kortsiktig gjeld		92 038	94 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 000 951</b>	<b>400 976</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>64 203 281</b>	<b>32 246 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 078 943</b>	<b>22 890 290</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467730

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 808 188  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 948 808 188  
AMMERUDENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 397 010	9 958 167
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 397 010</b>	<b>9 958 167</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		265 442	258 680
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		94 298	107 652
Annen driftskostnad		41 711 425	8 296 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 071 165</b>	<b>8 662 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 674 155</b>	<b>1 295 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 106	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 106</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 106 967	484 334
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 106 967</b>	<b>484 334</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 093 861</b>	<b>-484 334</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-32 768 016	811 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>



Organisasjonsnr: 948 808 188  
AMMERUDENGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		20 659 191	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		133 881	228 179
Sum varige driftsmidler		20 793 072	20 887 370
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		195 036	18 334
Sum finansielle anleggsmidler		210 836	34 134
Sum anleggsmidler		21 003 908	20 921 504
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			8 113
Andre fordringer		449 150	444 322
Sum fordringer		449 150	452 435
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		625 884	1 516 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		625 884	1 516 351
Sum omløpsmidler		1 075 034	1 968 786
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 078 943</b>	<b>22 890 290</b>

**BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD**



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	16 400	16 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>16 400</b>	<b>16 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	42 140 738	9 372 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-42 140 738</b>	<b>-9 372 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-42 124 338</b>	<b>-9 356 322</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 202 716	28 021 845
Øvrig langsiktig gjeld	3 999 614	3 823 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 202 330</b>	<b>31 845 637</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 202 330</b>	<b>31 845 637</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 703	2 918
Leverandørgjeld	3 896 997	303 403
Skyldige offentlige avgifter	213	249
Annen kortsiktig gjeld	92 038	94 406
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 000 951</b>	<b>400 976</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>64 203 281</b>	<b>32 246 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 078 943</b>	<b>22 890 290</b>



Organisasjonsnr: 948 808 188  
AMMERUDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Ammerudenga Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. mai - 11. mai 2023

Selskapsnummer: 335





## Velkommen til årsmøte i Ammerudenga Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/335>

Det holdes også et frivillig møte 8. mai kl. 19:00 , Saron, Ammerudveien 29.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Solcelleanlegg i Ammerudenga borettslag
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité
10. Valg av velferdskomité
11. Valg av medlemmer til lesesirkel

Med vennlig hilsen,



Styret i Ammerudenga 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Synnøve Torekveen og Guri Skrede er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital som udekket tap

### Vedlegg

1. Årsrapport til styrevernet 335.pdf
2. 0335 Ammerudenga Borettslag.pdf
3. 0335 Ammerudenga Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 6

## Solcelleanlegg i Ammerudenga borettslag

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret informerer om at vi er i kontakt med solenergiselskapet Solway, som eies av OBOS og Hafslund, for å utforske muligheten for solcelleanlegg i Ammerudveien 51-91 og Ammerudveien 99-103. Styret har allerede påbegynt rammesøknad med Plan- og bygningsetaten ettersom eiendommen står oppført på Gul liste.



Norge er svært egnet for produksjon av solenergi, fordi solcellepanelene er mer effektive ved lavere temperaturer og et kaldere klima. Panelene produserer også strøm når det ikke er sol, da lys i seg selv gir produksjon. Det er likevel lavere produksjon i november, desember og januar, uansett hvor pent været er, fordi solen står lavere på himmelen på denne tiden av året. Mange tror også at snø er en utfordring, men solcellepaneler tåler faktisk svært mye, og snøen sklir lett av.

Energien solcelleanlegget produserer vil bidra til å redusere strømregningen. I dag må strømmen som produseres benyttes på fellesforbruk i borettslaget, men en ny regelendring trer i kraft snart. Den gjør det mulig for beboerne i borettslag og benytte seg av strømmen som produseres. Dette vil resultere i lavere strømregning hos hver boenhet. Det vil si at strømmen som produseres og ikke brukes av fellesforbruk, vil fordeles på boenhetene eller at vi kan selge den til kraftselskapet til spotpris. Solcelleanlegget på taket vil øke boligens verdi, som vil si at det er gunstig både for deg og neste eier.

EU har bestemt at energiforbruket skal reduseres betydelig innen 2030 og alle bygg skal i utgangspunktet være nullutslippsbygg innen 2050. EU har lagt frem et nytt direktiv som omfatter både næringsbygg og boliger og gjelder nybygg og eksisterende. Det stilles da krav til solcelleanlegg i nybygg og bygg under omfattende rehabilitering. Det er enda uklart når de nye reglene iverksettes. Ettersom Norge er part i EØS-avtalen pliktes Norge til å implementere EU-direktiver i norsk rett. Dette vil kunne innebære at mange må foreta investeringer for å oppnå kravene.

Oslo kommune har en støtteordning for boligselskaper for å legge til rette for installasjon av solceller, som foreløpig bare gjelder ut 2023. Tilskuddet er på 35% av godkjente investeringskostnader. For Ammerudenga borettslag er denne på kr 1 699 371,- og trekkes fra investeringskostnadene.

Det er mottatt et tilbud på et solcelleanlegg på takene på totalt 602 paneler fordelt på de to bygningene. Dette gir totalt installert effekt på 269 kWp som gir en estimert produksjon på 213 426 kWh. Forventet total kostnad kr 3 773 742,-. Prisen inkluderer merverdiavgift og er fratrukket klimatilskudd fra Oslo kommune.

Solcelleanlegget forventes å være nedbetalt innen 9 år (se vedlagt figur). Levetiden på anlegget er 30-40 år, noe som gir gratis strøm i årene etter at anlegget er nedbetalt.

Prosjektet nedbetales over 30 år, slik at de som bor her nå også får en del av fortjenesten og de som bor senere er med på å betale for investeringen (se vedlegg).

Solcelleanlegget monteres på takene i boligblokkene. Det tas hensyn til skygge og tilrettelegges slik at det vil være mulig å foreta vedlikehold av anlegget (se vedlegg).



## **Forslag til vedtak**

Styret får godkjenning til å gjennomføre prosjektet med inntil 20% utvidet anleggsstørrelse, så lenge lønnsomheten er tilsvarende eller bedre.

## **Vedlegg**

4. 335 - Solcelle.png

5. 335 - Solcelle montasjeoversikt.png

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Vi skal velge 2 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år.

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling til alle verv.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irina Merete Mikalsen
- Lizzie Viktoria Nilsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Omar Waqas Azan

## **Vedlegg**

1. 0335 Ammerudenga Borettslag 2023.pdf



Sak 8

### 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:

- Irina Merete Mikalsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lizzie Viktoria Nilsen

Sak 9

### Valg av valgkomité

Vi skal velge medlemmer til valgkomité for 1 år

#### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Guri Skrede
- Inger Olsen
- Randi-Helene Barr



Sak 10

### Valg av velferdskomité

Vi skal velge medlemmer til velferdskomitéen for 1 år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Anne Iversen
- Kantharuby Jeyapalan
- Synnøve Torekveen
- Unni Solberg

Sak 11

### Valg av medlemmer til lesesirkel

Vi skal velge medlemmer til lesesirkel for 1 år.

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Guri Skrede
- Inger Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Kjenes	Ammerudveien 71
Nestleder	Irina Merete Mikalsen	Ammerudveien 59
Styremedlem	Vebjørn Amundsen	Ammerudveien 103
Styremedlem	Lizzie Victoria Nilsen	Ammerudveien 87
Varamedlem	Omar Waqas Azam	Ammerudveien 83
Varamedlem	Øyvind A Larsen	Østmarkveien 17 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Irina Merete Mikalsen Ammerudveien 59

#### Varadelegert

Lizzie Victoria Nilsen Ammerudveien 87

### Valgkomiteen

Randi-Helene Barr Ammerudveien 51  
Inger Olsen Ammerudveien 85  
Guri Skrede Ammerudveien 67

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ammerudenga Borettslag

Borettslaget består av 164 andelsleiligheter.

Ammerudenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808188, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 130 88

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Ammerudenga Borettslag har en timebetalt konsulent.



**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at våtomsrehabiliteringen ikke ble hensyntatt i budsjett da man ikke hadde priser klare.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer et låneopptak og en økning av felleskostnader på 10 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 33.000.000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudenga Borettslag.

### Lån

Ammerudenga Borettslag har 4 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ammerudenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport til styret for 2022 335.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**AMMERUDENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335**  
**335 - AMMERUDENGA BORETTSLAG**

**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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 567 810</b>	<b>1 680 937</b>	<b>1 567 810</b>	<b>-2 925 916</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-32 768 016	811 429	1 560 200	-31 839 889
Tilbakeføring av avskrivning	17	94 298	107 652	48 000	0
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	3	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	0	-158 600	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	64 767 086	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-36 586 215	-873 611	-864 000	-1 376 083
Innsk. øremerk. bankkto		-880	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-4 493 727</b>	<b>-113 127</b>	<b>744 200</b>	<b>-33 215 972</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>27</b>	<b>-2 925 917</b>	<b>1 567 810</b>	<b>2 312 010</b>	<b>-36 141 888</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		1 075 034	1 968 786
Kortsiktig gjeld		-4 000 951	-400 976
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>27</b>	<b>-2 925 917</b>	<b>1 567 810</b>



## AMMERUDENGA BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 350 920	9 916 194	10 378 000	11 317 000
Andre inntekter	3	46 090	41 973	40 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 397 010</b>	<b>9 958 167</b>	<b>10 418 000</b>	<b>11 317 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-45 442	-38 680	-88 000	-60 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	17	-94 298	-107 652	-48 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-9 745	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-222 305	-216 885	-217 000	-233 000
Konsulenthonorar	7	-12 442	-26 433	-40 000	-60 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-32 800	-32 800
Drift og vedlikehold	8	-33 939 280	-963 131	-700 000	-33 000 000
Forsikringer		-269 656	-235 511	-260 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-1 372 052	-1 302 182	-1 334 000	-1 605 000
Garasjer	10	-88 845	-10 608	-100 000	-100 000
Energi/fyring	11	-2 637 435	-2 536 318	-2 339 000	-2 565 000
TV-anlegg/bredbånd		-890 668	-858 906	-911 000	-950 000
Andre driftskostnader	12	-2 234 442	-2 103 554	-2 030 000	-2 220 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-42 071 165</b>	<b>-8 662 405</b>	<b>-8 330 800</b>	<b>-41 367 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-31 674 155</b>	<b>1 295 763</b>	<b>2 087 200</b>	<b>-30 050 800</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	13 106	0	0	0
Finanskostnader	14	-1 106 967	-484 334	-527 000	-1 789 089
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 093 861</b>	<b>-484 334</b>	<b>-527 000</b>	<b>-1 789 089</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-32 768 016</b>	<b>811 429</b>	<b>1 560 200</b>	<b>-31 839 889</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-32 768 016	0		
Reduksjon udekket tap		0	811 429		



**AMMERUDENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 808 188, KUNDENR. 335**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	19 562 410	19 562 410
Tomt		1 096 781	1 096 781
Andre varige driftsmidler	17	133 881	228 179
Aksjer og andeler	18	15 800	15 800
Miljøbankkonto, øremerket		176 702	0
Langsiktige fordringer		18 334	18 334
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 003 908</b>	<b>20 921 504</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	8 113
Forskuddsbetalte kostnader		434 825	427 996
Andre kortsiktige fordringer	19	14 325	16 326
Driftskonto OBOS-banken		619 954	1 508 564
Driftskonto OBOS-banken II		5 865	7 723
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		60	59
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 075 034</b>	<b>1 968 786</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 078 943</b>	<b>22 890 290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	20	-42 140 738	-9 372 722
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-42 124 338</b>	<b>-9 356 322</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	56 202 716	28 021 845
Borettsinnskudd	22	3 283 600	3 283 600
Annen langsiktig gjeld	23	540 192	540 192
Avsetning bomiljøtiltak	23	175 822	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 202 330</b>	<b>31 845 637</b>



10

Ammerudenga Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 896 997	303 403
Skyldige offentlige avgifter	24	213	249
Påløpte renter		11 703	2 918
Annen kortsiktig gjeld	25	92 038	94 406
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 000 951</b>	<b>400 976</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**22 078 943 22 890 290**

Pantstillelse	26	96 323 600	38 623 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Ammerudenga Borettslag

Ragnar Kjenes/s/

Vebjørn Amundsen/s/

Lizzie Victoria Nilsen/s/

Irina Merete Mikalsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	9 790 848
Trappevask	269 616
Garasjeleie	192 500
Parkeringsleie	65 440
Nedbetaling bad leilighet 4406	24 000
Strøm elbil	12 600
Forretningslokale	7 896
Motorsykkelparkering	6 900
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 369 800</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-8 580
MC-plass	-4 300
Garasje	-3 600
Strøm elbil	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 350 920</b>

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

Kortterminal - vaskeriinntekter	41 540
Fakturert beboere for ekstra besøk ved kontroll av brannslukker	4 550
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 090</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 584
Påløpte feriepenger	-1 514
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-33 344
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-45 442</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 220 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning, drosje og julegave for kr 7 271, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 442
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 442</b>

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

Skovli AS	-242 759
OBOS Prosjekt AS	-1 593 376
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap 1 år	-13 200
Div utlegg beboere	-1 068
Dråpe Entreprenør AS	-8 814 415
TT-Teknikk AS	-1 140 688
Sans Bygg AS	-20 675 155

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -32 480 660**

Drift/vedlikehold bygninger	-564 238
Drift/vedlikehold VVS	-103 733
Drift/vedlikehold elektro	-368 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 580
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-130 134
Kostnader dugnader	-4 983

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -33 939 280**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-768 071
Renovasjonsavgift	-603 981

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 372 052****NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Innbetalt strøm - Charge 365	117 706
Fakturert beboere for strøm el-bil	23 256
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>140 962</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Strømkostnader	-184 262
Kostnader garasje	-45 544
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-229 806</b>

---

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-88 845</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-548 026
Varmesentralen	-2 089 409
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 637 435</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-187 177
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 452
Verktøy og redskaper	-3 388
Driftsmateriell	-12 801
Lyspærer og sikringer	-2 194
Vaktmestertjenester	-1 103 855
Vakthold	-256 904
Renhold ved firmaer	-517 990
Snørydding	-11 563
Andre fremmede tjenester	-8 823
Trykksaker	-8 713
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 271
Andre kontorkostnader	-2 230
Telefon/bredbånd	-12 555
Telefon, annet	-6 346
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 308
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 759
Gaver	-1 826
Bank- og kortgebyr	-4 818
Velferdskostnader	-1 050
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 234 442</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 225
Renter av sparekonto i OBOS-banken	881
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 106</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-207 577
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 294
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-79 789
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 421
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-551 022
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-167 864
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 106 967</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1972	13 015 400
Tilgang 1995	6 547 010
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 562 410</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.88 M. flere

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

**NOTE: 16****REHABILITERING**

Skovli AS	242 759
OBOS Prosjekt AS	1 712 126
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap 2 år	26 075
Div utlegg beboere	1 068
Dråpe Entreprenør AS	8 814 415
TT-Teknikk AS	1 140 688
Sans Bygg AS	20 675 155
<b>SUM KOSTNADER REHABILITERING</b>	<b>32 612 285</b>
Kostnadsføring prosjekt 2021	-131 626
Kostnadsføring prosjekt 2022	-32 480 659
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner			
Tilgang 2017	475 760		
Avskrevet tidligere	-428 184		
Avskrevet i år	-47 575		
			1
Snøfreser			
Kostpris	16 200		
Avskrevet tidligere	-16 199		
Avskrevet i år	-1		
			0
Andel fyrkjele			
Kostpris	120 512		
Avskrevet tidligere	-120 511		
Avskrevet i år	-1		
			0
Fyrkjele			
Kostpris	111 000		
Tilgang 1991	64 876		
Avskrevet tidligere	-175 875		
Avskrevet i år	-1		
			0
Miljøstasjon			
Tilgang 2021	46 100		
Avskrevet i år	-9 220		
			36 880
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2021	112 500		
Avskrevet tidligere	-12 500		
Avskrevet i år	-37 500		
			62 500
Garasjeanlegg nr. 1			
Kostpris	34 500		
			34 500
Garasjeanlegget avskrives ikke			
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>133 881</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-94 298</b>

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 79 Pålydende: 200 Balanseført verdi: 15 800

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral AS er på kr 100 000.

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm garasjer for desember 2022, innbetalt 2023	12 390
Feilaktig utbetaling, tilbakebetalt i 2023	1 935
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 325</b>

**NOTE: 20****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: 21****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lånet er avsluttet

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-1 039 532
Nedbetalt tidligere	-17 948 265
Nedbetalt i år	18 987 797

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	64 859
Nedbetalt i år	35 342

-1 399 799

OBOS Boligkreditt AS, lånet er avsluttet

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020	-7 639 602
Nedbetalt tidligere	357 609
Nedbetalt i år	7 281 993

0

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-450 000
Nedbetalt tidligere	133 086
Nedbetalt i år	20 854
	-296 060

**OBOS-Banken AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-35 467 086
Nedbetalt tidligere	35 467 086
Nedbetalt i år	-34 980 380
	-34 980 380

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-4 800 000
Nedbetalt tidligere	4 800 000
Nedbetalt i år	-19 526 477
	-19 526 477

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -56 202 716****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -56 202 716****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-3 264 700
Tilgang 2002	-18 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 283 600</b>

**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeplasser	-540 192
Bomiljøtiltak	-175 822
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-716 014</b>

**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-213
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-213</b>

**NOTE: 25****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 514
Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2022	-90 524
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-92 038</b>

**NOTE: 26****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 283 600
Pantelån	56 202 716
<b>TOTALT</b>	<b>59 486 316</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 562 410
Tomt	1 096 781
<b>TOTALT</b>	<b>20 659 191</b>

**NOTE: 27****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative pr 31.12.2022.

Borettslaget har tatt opp lån i 2023 som dekker de løpende forpliktelsene.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869240. 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.

### Orientering om borettslagets drift

#### Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt heldigitalt fra 2.05. kl. 10.00 til 8.05.kl. 00:00 antall deltagere 60. Dette utgjør 36.5% av totalt antall stemmeberettigede.

Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene, samt et forslag fra styret om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling. Forslaget ble vedtatt med 44 stemmer for og 3 mot. Ekstraordinær generalforsamling 13.8. kl 9.00 til 16.8. kl 9.00 antall deltagere 93, forslag til vedtak grunnpakke inn i våtromsprosjektet, forslaget ble vedtatt med 83 for og 3 imot. I 2022 har styret avholdt 13 styremøter og behandlet i alt 126 saker.

Til styremøtene blir varamedlemmet innkalt.

Styremedlemmer har regelmessig kontakt med følgende samarbeidende virksomheter: Skovli AS, Telenor AS, Rydje Renhold AS, Gowens AS, Elektro Nettverk AS, Becker AS, Securitas AS, Vaktmesterkompaniet AS, Stanley AS, LOS, OPAS, SansBygg AS, Telles vedlikehold AS, TT-Teknikk AS, Dråpe AS samt enkelte andre firmaer som har henvendt seg til styret i forbindelse med arbeider i laget. Videre har representanter fra styret deltatt på møter med lederne i de øvrige Ammerudlagene.



Styret har også deltatt på kurs og møter med forretningsfører. Styreleder Ragnar Kjenes har i perioden vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS. Se eget avsnitt i styrets arbeid om Ammerud Varmesentral AS.

## Styrets arbeid

### 1. Nye andelseiere

I løpet av 2020 fikk borettslaget melding om 9 nye andelseiere (2019: 9). Borettslaget har 3 juridiske andelseiere (Oslo kommune).

Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellen nedenfor (kun 3 roms er tatt med i tabellen). Utviklingen for de andre er tilsvarende:

År	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
2011	12	1 860 000	1 515 000	1 755 000
2012	7	2 350 000	1 920 000	2 086 000
2013	12	2 300 000	1 620 000	2 002 083
2014	8	2 430 000	2 050 000	2 211 875
2015	6	2 500 000	2 200 000	2 340 000
2016	7	3 070 000	2 410 000	2 651 667
2017	15	3 250 000	2 590 000	2 933 462
2018	5	3 360 000	2 660 000	2 890 000
2019	9	3 330 000	2 500 000	2 805 000
2020	9	3 300 000	2 625 000	2 858 333
2021	13	3 850 000	3 030 000	3 374 692
2022	7	3 800 000	2 930 000	3 361 428

### 2. Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2021 var det registrert 4 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. I tillegg kommer 3 kommunale leiligheter.

For å få en effektiv start på søknadsbehandlingen, ber styret andelseierne kontakte OBOS på telefon 22 86 55 00, som skriftlig orienterer om saksgangen og vedlegger så vel søknadsskjema og standardbestemmelser. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne/avslå søknaden. Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS. Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

### 3. Klagesaker

Styret har mottatt og behandlet klager av forskjellig art. Kun skriftlige klager behandles. Andelseiere og beboere oppfordres til å gjøre seg kjent med husordensreglene og følge dem.

De vanligste klagenes gjelder brudd på husordensreglene, banking og boring, husbråk, høy musikk/tv, rot i inngangspartier og oppganger, klager på naboer, støy fra vaskemaskin i leilighet utenom lovlig tid, plassering av søppel i sportsrom, forsøpling



og misbruk av vaskeriene. Styret har god erfaring med å håndtere konflikter ved å kalle inn innklaget andelseier til oppklaringsmøte.

Hvis det oppleves husbråk, støy eller annen uønsket aktivitet kan beboerne ringe Bomiljøtjenesten (Securitas) på tlf. 22 97 10 70.

#### **4. Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Borettslaget har serviceavtale med Gowens AS. De foretar årlig kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere og eventuelt bytte av røykvarslere og håndslukkere. De fleste håndslukkerne ble skiftet ut da de var 10 år gamle.

Beboerne får (om ønskelig) årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr rutiner ved brannalarm etc. Gowens AS står også til disposisjon for styret med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak.

#### **5. Borettslagets hjemmeside og VIBBO**

Hjemmesidene ble avsluttet 31.12.2021

Alt aktuelt stoff og nyheter blir lagt ut på VIBBO

#### **6. Ammerudenga-Nytt - Informasjon til beboerne**

Ammerudenga-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 2 nummer i 2022. Bladet legges i postkassen til hver enkelt.

Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket.

Forøvrig vises til den informasjon som gis i forbindelse med ordinær og eventuell ekstraordinær generalforsamling, borettslagets hjemmeside, samt oppslag på oppslagstavlene.

#### **7. Veggdyr**

Det er ikke registrert nye forekomster av veggdyr i leiligheter 2022. Dersom du får problemer med veggdyr i leiligheten må beboer selv dekke kostnadene i forbindelse med transport til fryselager.

#### **HAR DU MISTANKE OM SKADEDYR I DIN LEILIGHET MÅ DU TA KONTAKT MED VAKTMESTER OMGÅENDE - IKKE VENT.**

#### **8. Bilparkering**

Styret minner om bestemmelsene generalforsamlingen har vedtatt: Biler, tilhengere og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering for av- og pålessing skal skje med parkeringslyset på - MAX 15 minutter. Parkerte biler som bryter med disse bestemmelser kan få avgift for feilparkering. Feilparkerte biler på private P-plasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Bommen åpnes kl 07.00 og stenges kl. 22.00. Julaften, 1. og 2. juledag vil bommen stå åpen.

Kjøring bør begrenses til et minimum. Kjørehastigheten begrenses til gangfart. Besøkende til borettslaget henvises til gateparkering. Dette er forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse blir overholdt.



Det er strengt forbudt å hensette kjøretøy innenfor søylene (under tak). Dette blir bøtelagt umiddelbart.

Styret minner også om at det ikke er tillatt å la bilen gå på tomgang.

Det er inngått avtale med Oslo Parkeringsservice AS om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Feilparkerte biler bøtelegges/taues vekk for eiers regning og risiko. Avtalen med Oslo Parkeringsservice AS medfører ikke kostnader for borettslaget.

#### **9. Trappevask**

Det er Rydje Renhold som har avtale om trappevask i borettslaget.

#### **10. Salg av garasjer**

Garasjer kan følge leiligheten ved salg (dersom ny andelseier har bli ved overdragelsen) eller selges til borettslaget for videresalg til andelseiere i borettslaget - etter venteliste. Borettslaget må varsles ved alle salg der garasjen følger leiligheten.

Det er innført to priser på garasjer - en for grusdekke (kr 22.733) og en for fast dekke (kr 25.575). En garasjer ble solgt tilbake til borettslaget ved salg av leilighet i 2021.



<b>GARASJEREGNSKAP/LIKVIDITET</b>	
<b>INNTEKTER</b>	
Garasje/parkeringsinntekter	171 320
Charge 365	117 705
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>289 025</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>	
Administrasjon, konsulent tjenester	-12 600
Strøm elbil-lading	-94 933
Strøm garasjeanlegg	-86 292
Internett elbilanlegg	-4 470
Snøbryting	-25 813
Reperasjoner	-13 356
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>-237 464</b>
<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Renteinntekter sparekonto	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	
Renteinntekter sparekonto	
Renter/avdrag på lånenr. 98207429996	
Renter og avdrag på lånenummer 98207870056	- 29 031
	- 72895
<b>SUM</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	<b>-101 926</b>
<b>TOTALE KOSTNADER</b>	<b>339 390</b>
<b>Underskudd</b>	<b>-50 365</b>

Rådgiver sammen med styreleder lager regnskapet.

### Lading av Elbil

I 2020 etablerte borettslaget ny infrastruktur på garasje- og parkeringsanleggene. Det er etablert mulighet til 147 ladestasjoner totalt.

Alle kan kjøpe ladestasjon og lade elbil i sin garasje, denne bestilles hos Elektro Nettverk. Bestillingskjema ligger på VIBBO.

Det er strengt forbudt å lade elbil i vanlig stikkontakt på det gamle anlegget. Vi har opplevd at enkelte beboere ikke overholder denne bestemmelsen, da går sikringene og din nabo som har elektronisk port åpner kommer ikke inn i garasjen sin.



## 11. Søppel og rot i kjellere og på borettslagets område

Hensetning av uvedkommende ting, samt søppel i kjellerganger og sportsrom er fortsatt et problem i enkelte oppganger. Trapper/repos/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Det som er hensatt her kan fjernes av vaktmester/styret på beboers regning og uten forutgående varsel. Dersom søppelsjakta er tett, skal det ikke hensettes søppel ved nedkastet.

To ganger i året (vår og høst) leier styret containere slik at beboerne gis mulighet til å kvitte seg med stort avfall og spesialcontainere til el-utstyr og kjemikalier/maling. Det er ikke tillatt å sette søppel ved gjenvinningscontainerne for papir, som står ved trappen ved garasjene og ved bommen.

## 12. Kostbart å kaste feil

Det koster borettslaget dyrt om noen kaster avfall i feil container. Noen eksempler (priser fra 2013):

Et malingsspann kr. 1000.-, batteri kr 250.-, ledning kr. 500.-, lampe kr 750.-, radio kr.1000.- osv. Som man forstår koster det borettslaget store beløp om vi kaster ting feil. De siste seks årene har vi ikke fått gebyrer.

Det er strengt forbudt å hensette sko, skostativ og kommoder i oppgangen. Kun dørmatte er tillatt. Dette går ikke bare på husordensregler, men også på brannforskrifter, samt at det står i veien for renholder. Vaktmester er pålagt å kaste uvedkommende gjenstander.

Har ikke nyere priser da beboere og vaktmestrene har gjort en formidabel jobb med å sortere avfallet, så vi har sluppet gebyrer.

## 13. Vårdugnad - Ruskenaksjon

Vårdugnaden ble avholdt 2. mai. Det var brukbart vær og godt frammøte. Det var som vanlig servering til barn og voksne.

Styret utfordrer nye andelseiere til å delta på dugnaden. Det er en ypperlig anledning til å bli kjent med naboene.

## 14. Bevilgninger

Ammerud Skoles Musikkorps har fått kr. 6.000 i støtte.

## 15. Arbeider i våtrom

Før arbeider i våtrom igangsettes skal styret orienteres. Dersom arbeidet krever offentlig godkjenning er det andelseiers ansvarlig for å innhente dette.

Styret setter følgende betingelser:

- Arbeidene skal utføres av håndverker med godkjent våtromssertifikat. Styret ber om å bli varslet når arbeidet igangsettes og når det er ferdig. Kopi av våtromssertifikat vedlegges meldingen til styret.
- Det skal legges membran under hele badegulvet.
- Andelseier er ansvarlig for alle skader som borettslaget og/eller omkringliggende leiligheter blir påført, som følge av dette arbeidet.
- Brytes brannceller må dette utbedres på foreskrevet måte.
- Arbeidene må gjøres på en slik måte at leilighetens verdi ikke reduseres.

**16. Våtromsrehabilitering - utbedring av bunn og uttrekksledninger**

Bunn- og uttrekksledningene fra borettslagets røranlegg og fram til det kommunale rørsystemet var gammelt og ble rehabilitert. Det ble foretatt kamerakjøring i rørene, som viste at det var nødvendig å foreta strømpetrekking av rørene. Det var heldigvis ikke nødvendig å grave opp og skifte noen av rørene.

TT-teknikk utførte arbeidet med strømpetrekking av uttrekksledningene i mai og juni. I siste delen av Bananblokka så var det så mange som brukte i avløpet at de måtte stanse arbeidet, og denne delen må strømpetrekkes på nytt vinteren 2023, dette koster borettslaget ca. kr 500 000 ekstra.

Alle kobber og avløpsrør var gamle og måtte skiftes ut, dette ble på generalforsamlingen 2021 vedtatt med 60 stemmer for og 10 mot.

Styret har siden generalforsamlingen jobbet sammen med OPAS og Skovli for å lage tilbudsbeskrivelse. Denne ble sendt ut i januar 2022 og det var 4 firmaer som kom med tilbud, spriket mellom dyreste og billigste tilbud var på kr. 32 000 000, avstanden mellom de 2 billigste var på kr. 12 000 000, styret valgte Sansbygg AS som var det billigste.

Arbeidet startet opp i august. SansBygg har oppstart på en stamme i Bananblokka hver uke, de var ferdige med 69 venstre og 71 høyre til jul.

Lånet på prosjektet har 40 års nedbetaling.

**17. Bruksoverlating (Framleie)**

I løpet av 2022 mottok godkjente styret 1 søknad om framleie. Ved årsskiftet var 6 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt 1600,- Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt. 800,-

Alle søknader om framleie skal behandles av styret i borettslaget, som skal godkjenne eller avslå søknaden. Leietaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Du må selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før framleie kan godkjennes.

Ulovlig bruksoverlating (framleie) kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

**18. Hobbykjelleren**

Synnøve Torekveen og Unni Solberg har ansvaret for drift og økonomi av Hobbykjelleren.

Mesteparten av 2022 har Hobbykjelleren vært stengt

**20. Biblioteket**

Biblioteket holder til i Ammerudveien 85. Det er Inger Olsen som er der første mandagen i hver måned (fra kl. 18 til 19).



Biblioteket har bøker som spenner over et vidt spekter av lesestoff for små og store. Ta gjerne barna med på et besøk. Vi er sikre på at dere vil bli gledelig overrasket over utvalget.

## 21. Vaktmestertjenesten

Borettslaget har vaktmesteravtale med Skovli AS, telefon 22160410. Kontoret er stengt på fredager.

Vaktmester gjør oppmerksom på at på kveldstid og i helger er det kun akutte situasjoner, som ikke kan vente til neste arbeidsdag, som kan meldes inn. Minimumsbeløpet for en utrykning er kr 1.500, da arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl.15.30 (fredag kl 14.00), helgevakter og avløser ved ferie og sykdom. Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og har også det inntrykk fra beboerne at dette er den vaktmestertjenesten borettslaget er mest tjent med.

Borettslagene Ammerudenga, Ammerudfaret og Ammerudkollen har alle avtale med Skovli AS om vaktmestertjenester. Dette gir store besparelser ved felles innkjøp av kostbart utstyr.

Dersom vaktmester tilkalles for å utføre oppdrag som ligger under "indre vedlikehold" dvs. andelseiers vedlikeholdsplikter, blir arbeidet utført for vedkommendes regning.

## 22. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- brann- og eksplosjonsvernloven
- forurensningsloven
- arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene.

Styret har, med bistand fra Skovli AS, utarbeidet en HMS-håndbok for borettslaget. I Ammerudenga borettslag er arbeidet med oppfølging av HMS-bestemmelsene overlatt til vaktmesterkontoret, men ansvaret ligger selvsagt fortsatt hos styret.

IK-runde (intern kontroll) går 2 ganger i året (vinter og sommer) med Skovli AS.

Målet med HMS er:

I borettslaget skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på borettslagets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Disse målene skal nås gjennom stadige forbedringer. Både styret og ansatte skal delta aktivt i forbedringsarbeidet.

Brannvern - Se også pkt 4. Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Borettslagets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

#### Radongassmåling

Styret har foretatt radongassmålinger en rekke steder i borettslaget, fortrinnsvis i kjellere og underetasje. Resultatet viste seg å ligge langt under tiltaksgrensen. Våre målinger lå fra 25 - 100 beq.

#### Trygdefinansiert utstyr

Det er montert trappeheis og elektronisk døråpner i flere oppganger. Dette er i sin helhet finansiert av Oslo kommune, Hjelpemiddelsentralen. Styret ønsker å legge forholdene best mulig til rette, slik at andelseiere som ønsker det kan bli boende i sine leiligheter.

#### 23. Vaskeriene

Det er solgt vasketid for kr 41 540.- Beløpet er noe høyere enn tidligere år.

#### 24. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring. Polisenummer: 7869240. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til **vaktmesterkontoret**, som varsler OBOS forsikringsavdeling. De varsler 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.

Varmtvannsberedere (kun i Lilleblokka) eldre enn 15 - 20 år utgjør en betydelig lekkasjerisiko. Disse blir fjernet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i Lilleblokka mars 2023.

Styret minner om at alle må kjenne til hvor stoppekraner er i egen leilighet. Styret oppfordrer beboerne til å stenge stoppekranen dersom de reiser bort for lengre perioder, gjerne også ved helgeturer.

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

#### 25. Vedlikeholdshefte for borettslaget

OBOS har lagd et eget vedlikeholdshefte for andelseiere. Heftet viser på en god måte hva andelseier er ansvarlig for av vedlikehold etter den nye borettslagsloven. Heftet er omdelt til samtlige husstander. Nye andelseiere får dette ved innflytting.

**26. Ammerud Varmesentral AS**

Ammerud Varmesentral er et aksjeselskap. På generalforsamling stemmes det etter aksjefordelingen. Ammerudlia borettslag har 238 aksjer, Ammerudkollen har 105, Ammerudenga 79 og Ammerudfaret 78 aksjer.

Styret skal ha 4-6 medlemmer og 1 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem. Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene.

Energico AS er selskapets driftsoperatør, og en representant har vært til stede på de fleste styremøtene for å informere om driften.

Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010. Nå Fortum Oslo Varme.

I 2016 ble rørgata til varmesentralen skiftet ut i sin helhet. I tillegg ble teknisk utstyr oppgradert. De nye rørene er langt bedre isolert enn de tidligere. På den måten vil varmetapet bli betydelig redusert.

Styrets leder var i perioden styremedlem i varmesentralen. Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

I 2017 installerte borettslaget vannbehandlingsystem i våre undersentraler.

HydroX kontrollerer vannrenseanlegget to ganger i året i hht serviceavtale med leverandør. Borettslaget mottar rapport for hvert berederrom.

**27. Retningslinjer for styrearbeid**

Styret reviderte i 2013 «retningslinjer for styrearbeid», dette går på etikk, regler for prisinnhenting og fremtreden.

**28. Fibernet- Digital TV Dekoder og internett til alle**

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende fibernet, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf. 91509000. Oppstår det feil på fiberanlegget, kan dette rapporteres på tlf. 91509000. For ytterligere informasjon vises det til [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

Bredbåndshastigheten er på 50 mbps.

Borettslaget dekker leien av digital dekode, kort til dekode, tilgang til den digitale grunnpakken + 15 kanaler fra "Mine Favoritter", samt modem med tilgang til internett. Hvilke kanaler som inngår i den digitale grunnpakken kan du se på <http://www.telenor.no>

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- og/eller tilkoblinger. Slike inngrep vil medføre forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Utstyr levert av Telenor, modem, ruter og dekode med fjernkontroll, skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting.

### 29. Hefte med husordensregler

Et eget hefte med gjeldende husordensregler og vedtekter for borettslaget er delt ut til samtlige beboere.

Til hjelp for, i første rekke fremmedspråklige, er enkelte avsnitt i husorden blitt illustrert. Også dette vedlegget fulgte med heftet. Vi oppfordrer beboerne til å ta vare på dette og minner om at regler skal følges. Gjentatt og alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre salgspålegg.

### 30. Avtrekksvifter – rensing av ventilasjonskanaler

Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Egne avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles borettslagets avtrekk. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre til at naboer får din matlukt inn i sin leilighet. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt vifte med kullfilter og rengjør dette ofte.

Aktiv ventilasjonsrens AS foretok i januar og februar 2019 en grundig rensing av ventilasjonskanalene i borettslaget. Det var på høy tid at jobben ble gjort.

Fra leilighetene ble det foretatt mekanisk rensing med roterende børster. Alle leiligheter er renset, med unntak av de hvor ingen var hjemme under hovedrensingen eller på første oppsamlingsdag.

Fra taket ble det renset ned i alle hovedsjakter. Viftelameller ble også renset for støv. Det var store støvmengder i kanalene og firmaet anbefalte oss å gjenta rensingen hvert 3-5 år. Noen steder var det fastbrent fett som gjorde at vi må skifte ut noen rørbitar.

Rapporten som firmaet sendte oss i etterkant var imidlertid nedslående lesing. Aktiv ventilasjonsrens påpekte i rapporten feil og mangler i flere leiligheter.

Den vanligste feilen var ulovlig tilkobling av elektrisk avtrekksvifte. Borettslagets ventilasjon er basert på naturlig oppdrift. Tilkobling av motoriserte ventilatorer og/eller baderomvifter vil derfor forstyrre balansen og skape problemer for de øvrige leilighetene. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muliggjøre spredning til andre leiligheter.

Andre feil var tetting av ventilasjon. Det er en ulempe for de som bor der, men i kjølevannet av slike feil kommer ofte svart- og muggsopp.

Av Forskrift om brannforebygging § 9 framgår bl.a. at det er styrets oppgave å iverksette:

- a) rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket blir overholdt.
- b) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
- c) rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.



### 31. Låsbrikker/skilt til postkasser og ringetablå

Låsbrikker kan fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester - de koster kr 200 pr. stk. Skilt til postkasser og ringetablå kan bestilles hos vaktmester.

### 32. 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.

### 33. 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 22 86 55 00.

### 34. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### 35. Bomiljøtjenesten

Styret har engasjert Securitas til å forestå bomiljøtjenester i borettslaget. Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder innenfor tidsrommet 1900-0700, alle dager hele året.

Inspeksjonene består av:

- Utvendig kontroll av fasader på begge sider av bygningene.
- Kontroll av oppholdsplasser og lekeplasser iht. styrets reglement.
- Kontroll av garasjeanlegg og parkeringsplasser.
- Lys i vaskerom.
- Beboere som griller på balkong.
- Bortvising av uønskede personer.
- Aksjonering etter en på forhånd avtalt plan dersom det er avvik i forhold til normalsituasjonen

All tjeneste utføres med uniformerte vektere og uniformert bil.

Beboerne har fått oppgitt et telefonnummer de kan ringe ved behov. Se oppslagstavlene.

Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eks. støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren!

For at deres operatører enkelt skal finne fram til vårt kundeforhold er det viktig at du ringer tlf. 22 97 10 70.

Dette er et eget, dedikert telefonnummer for bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi at du ringer fra Ammerudenga borettslag + korrekt adresse for hendelsen.

Styret får tilsendt rapport hver måned, men vil ha beskjed av avvik fortløpende.



### 36. Garasjedører og beslag

Det er flere som melder at de har problemer med garasjedøren. Styret har satt Telles Vedlikehold AS på jobben.

Styret har besluttet at borettslaget skal ta kostnadene for reparasjoner på garasjedørene. Dette dekkes av garasjedriften, fellesutgiftene for garasje og parkering. Bestillinger skal gå gjennom styret.

### 37. Varmegjenvinning

Det er blitt installert varmegjenvinning i bananblokka i 2022. Dette for å redusere utgiftene borettslaget har til varmt vann og fyring, dette anlegget har en kostnad på kr. 4 000 000. I forbindelse med våtromsromsrehabiliteringen måtte vi skifte ut ventilasjonsviftene på taket. Den nyeste berederen vi hadde i borettslaget var fra 1989 så de også trengte å skiftes ut. Det ble tatt opp lån for å finansiere investeringen med 30 års nedbetaling. Vi vil merke at varmekostnadene til borettslaget vil gå ned, selv om energiprisene går opp.

### 38. Offentlige flaggdager.

Styret har vedtatt at vi skal flagge på følgende dager 6.2., 21.2., 1.5., 8.5., 17.5., 7.6. og 20.6-1.7. med pride-flagg.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Varmegjenvinning i Bananblokka. Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger i begge blokker. Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august. Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom. Fibernett.
2021	Reparert skråning bak ved Ammerudveien 51-55.
2020	Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser. Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka. Ny trapp til «haugen» fra trafoen.
2019	Rensing av ventilasjonskanalene. Nytt kjøkken i Hobbykjelleren. Fremføring av vann nede. Maling av sokkelen på bananblokka – begge sider. Replanting av trær Ny trapp fra «Haugen» mot parkeringsplassen. Opparbeidet 11 nye p-plasser ved Lilleblokka. Nye hovedstoppekraner med tilbakeslagsventiler på vanninntaket.
2018	Nye balkongvegger og vinduer montert. Ny bom ved innkjøringen til store blokka. Nye LED lamper i alle fellesområder, inne og ute. Nye sirkulasjonspumper (4) og ekspansjonskar i berederrommene.
2017	En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter. Rehabilitering av balkonger i lille blokka. Nytt callinganlegg. Ny innmat i sikringsskap. Ny belysning i boder og sportsrom. Beising av garasjene. Nytt vannbehandlingsanlegg.



- 2016 Omlagging av takene på begge blokkene med nye ventilasjonskasser, sluk, gesimsbeslag og lyskuper.  
Etablert gangvei ved garasjene og satt opp bom.  
Skiftet bom og gjerde ved Lilleblokka.  
Nye panelovner i oppgangene i Lilleblokka.  
Skiftet lys i vaskeriene.
- 2015 Nytt låssystem.  
To nye sentrifuger i vaskeriene.
- 2014 Dreneringsarbeider bak garasjerekka mot Ammerudveien og kortveggen på Lilleblokka mot atriumhusene.  
Ny forstøtningsmur, trapp og uteplass, samt utvidelse av gangvei ved Lilleblokka.  
Ny trapp opp til «Haugen».  
Nye drenskummer mellom garasjene og på snuplass mot Lilleblokka.  
Omlagging av takene på alle garasjer, nye avløpsrør og ventilasjonshetter.
- 2012 Maling av oppgangene
- 2011 Rehabilitering av lekeplasser og uteområder  
Nye tavler i OL-rommene
- 2010 Utskifting av entrédører og ett gulv i 1. etg
- 2007-08 Utbedret fasadeutglidning på balustraden
- 2007 Egenbetalingssystem vaskeri
- 2005 Asfaltering av uteområde  
Rehabilitering hobbykjelleren  
Etablert søppelhus uetg.  
Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk.
- 2003 Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokkene og ett i Lilleblokka.  
Nye postkasser i begge blokkene.
- 2002 Rehabilitering av 4 badrom  
Skifte av OL-dører  
Utskifting av brannslukkere og røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom.  
Nye trapper i inngangspartiene i Lilleblokka og inngangsparti i U-etg i Bananblokka.
- 2001 Rehabilitering 10 badrom.  
Nye kabler til TV/Internettanlegg.  
Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.
- 1999 Rehabilitering et badrom og 2 førsteetasjegulv.  
Styrerom etablert i Hobbykjelleren
- 1998 Rehabilitering 13 badromsgulv og et førsteetasjegulv.
- 1997 Modernisering av berederrom.  
Ny varmeveksler, varmtvannstanker og sirkulasjonspumper.
- 1995 Utbedret etasjetrappene i Bananblokka  
Oppgradert utendørsanlegget.  
Utbedringer/utstyr Hobbykjelleren
- 1994 Nye stuevegger og betongutbedret balkongene på Bananblokka  
Totalrehabilitering Lilleblokka med nye fasader, isolasjon og teglforblending.  
Utskiftet vinduer, dører og nye stuevegger på Lilleblokka
- 1993 Nye inngangspartier og porttelefoner i begge blokkene  
Rehabilitering spillvannsledningene
- 1992 Omlagt tak på begge bygninger  
Oppgradering av uteanlegget/lekeapparater  
Nytt lekehus på «Haugen».



1990	Påkostet Hobbykjelleren, uteanlegget, styrerommet, VVS-utbedringer, Påbegynt gulvutskifting av førsteetasjeleiligheter
1989	Rensing av ventilasjonsanlegget
1988	Nye soveromsvinduer i Bananblokka Påbegynt utbedring av badrom
1986	Festetomten ble eiertomt
1985	KabelTV-anlegget etablert



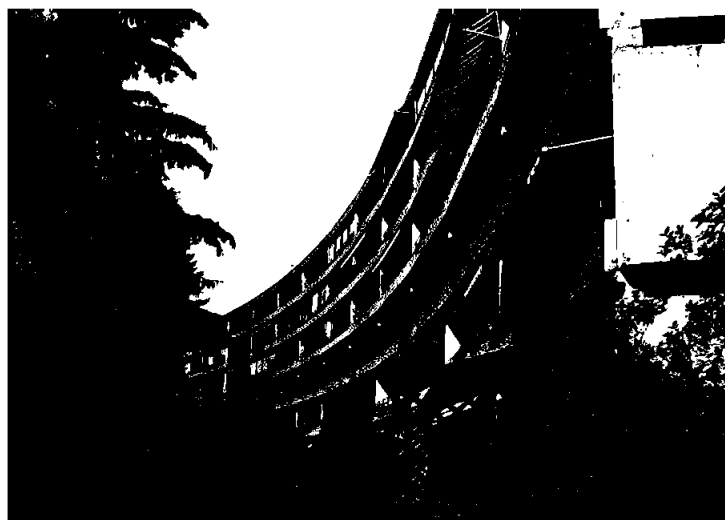
Ammerudenga  
borettslag



## Husordensregler

for

## Ammerudenga Borettslag



**Vedtatt av generalforsamlingen 22.05.06.**

- 2 -

Endret på ordinær Generalforsamling 21.05.07  
Endret på ordinær Generalforsamling 25.05.09  
Endret på ordinær Generalforsamling 12.05.14  
Endret på ordinær Generalforsamling 09.05.16  
Endret på ordinær Generalforsamling 13.05.19

## **INNLEDNING**

Nye andelseiere bør innen rimelig tid delta på informasjonsmøte arrangert og innkalt av styret i borettslaget for å motta informasjon om laget, samt erkjenne våre vedtekter og husordensregler.

## **AMMERUDENGA BORETTSLAG**



er et andelslag bestående av 2 blokker (Bananblokka og Lilleblokka) med til sammen 164 leiligheter hvor andelseierne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokkene og tomta. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt av lagets generalforsamling.

Forretningsførselen utføres av OBOS.

## **SAKSBEHANDLING**

Alle henvendelser vedrørende borettslaget skal rettes til styrets leder eller et av styrets medlemmer. Klager av forskjellig art skal foreligge skriftlig.

## **EGEANDELER VED FORSIKRINGSSKADER**

Andelseiere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen (etter den til enhver tid gjeldende sats) dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på egen leilighet og i borettslaget forøvrig.

## **HUSORDENSREGLEMENT**

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten.

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

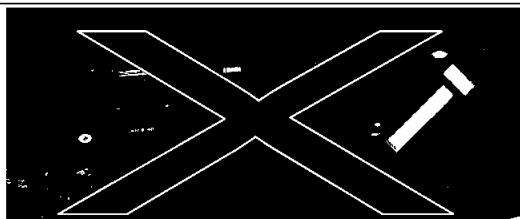
Styret og vaktmester har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Alle beboere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det er unntak hvis forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn. Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andels-eierens plikter og ansvar, og styret peker spesielt på punkt 6 felleskostnader og punkt 4-2 overlating av bruk i vedtektene.

### Regler om ro i leiligheten.



**Banking og boring er lov:**  
Mellom 8:00 og 20:00 hverdager.  
Mellom 8:00 og 17:00 på lørdager og dager før helligdager.



**Banking og boring er forbudt:**  
Mellom 20:00 og 8:00 hverdager  
Etter 17:00 lørdager og på dager før helligdager (1. mai, Skjærtorsdag, 17.mai, Kristi himmelfartsdag).  
Helt forbudt søndag og alle helligdager.

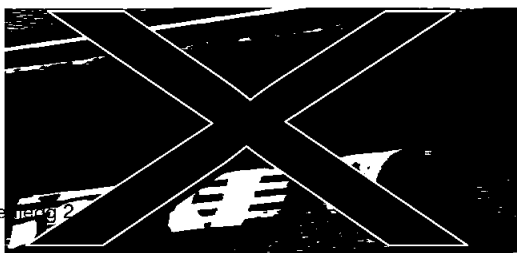
Det skal være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 07.00. Høy musikk og sjenerende støy fra leiligheten er ikke tillatt. Ved spesielle anledninger varsles naboene og tilstøtende leiligheter.

Banking og boring er strengt forbudt på søn- og helligdager og etter kl 20.00 på hverdager og kl 17.00 på dager før søn- og helligdager. Forbudet gjelder også bevegelige helligdager og 1. og 17. mai. For musikkøvelser gjelder samme regler som for banking og boring.

### Søppel.

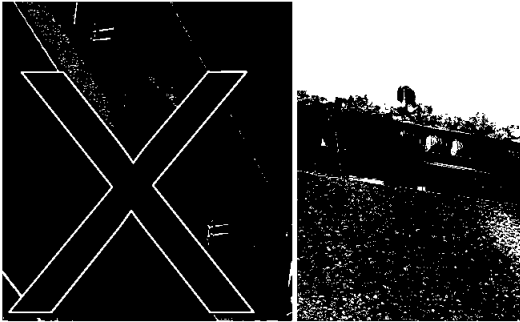
Søppelsjaktene skal bare brukes for tørr søppel. All søppel skal være forsvarlig og godt innpakket før det kastes. Søppelposene må pakkes så små at de ikke setter seg fast i søppelsjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet selvantennelig stoff i søppelsjakten. **Lukene skal være låst og ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl 08.00.** Ammerudveien 85, 87, 89 og 91 bruker søplehuset som står utenfor oppgang 83. Det oppfordres til å bruke papircontaineren – også til pappemballasje.

### Balkonger.



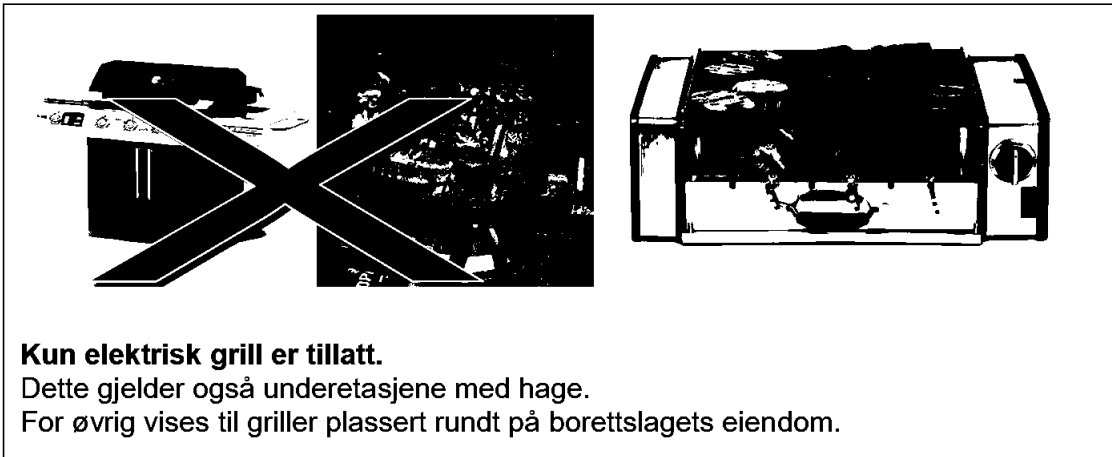
Det er strengt forbudt å benytte balkonger, vinduer og trapperom til risting av tøy, tepper eller sengeklær. Det samme gjelder lufting over balkongkanten eller ut av vinduer.

- 4 -



Beboerne må utvise varsomhet ved vanning av blomster i verandakassene, da vann kan renne ned til underliggende balkong. Balkongkassene skal henge på insiden av brystningen. Ved opphold på balkongen må det vises hensyn til naboene, særlig når det gjelder bruk av radio eller stereoanlegg.

Kun elektrisk grill er tillatt. Dette gjelder også underetasjene med hage. For øvrig vises til fastmontert grill i borettslaget.



**Kun elektrisk grill er tillatt.**

Dette gjelder også underetasjene med hage.

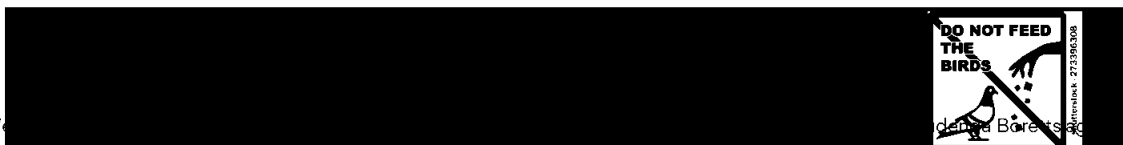
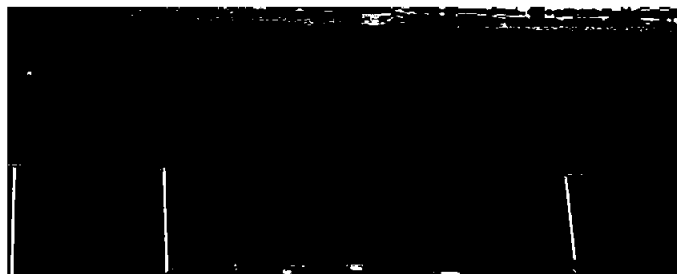
For øvrig vises til griller plassert rundt på borettslagets eiendom.

Skap, møbler, etc på balkongen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres (brannvesenets forskrifter).



Parabolantennener, antenner, skilter el må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Om vinteren må snø fjernes for å unngå at vann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente standardiserte markiser er tillatt. Fargen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Hvis markisen går i stykker, må den repareres, skiftes eller fjernes.



Fargen på den synlige delen av balkongen skal være Fransk Grå og rekkverket skal være Bengallakk Vinrød.

### **Inngangsparti, gang, trapper samt trappeavsats.**

Det er ikke lov å hensette gjenstander i inngangspartiet. Det er ikke tillatt å sette fra seg fottøy utenfor entredøren. Dette gjelder også skap, hyller el.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler skal fortrinnsvis settes i sportsbod.

I de oppganger der det ikke er sportsbod, og når nevnte utstyr er i daglig bruk, kan de settes i kjellergangen.



Det kan fort koste deg kr. 3-4000 å sette igjen ting i oppgangen.

Trapper/repos/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass.

Det som er hensatt her kan fjernes av vaktmester/styret på, beboers regning og uten forutgående varsel.

Andelseierne er økonomisk ansvarlige for ødeleggelser som følge av skjodesløs behandling.

Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Inngangsdører og andre dører holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys slukkes etter bruk. Det er ikke tillatt å bruke levende lys i kjeller eller sportsboder.

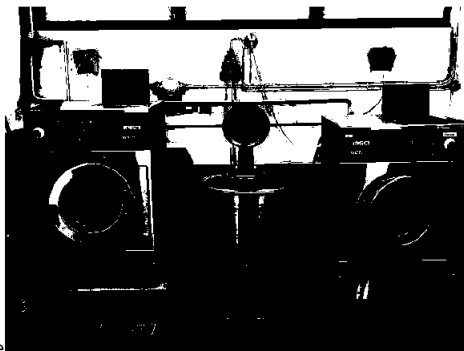
### **Merking av postkasser og ringetablåer.**

Navneskilt kan også bestilles på hjemmesiden til borettslaget. [ammerudenga.no](http://ammerudenga.no), det er gratis å skifte dem.

På postkasser og ringetablåer er det kun lov å benytte originale navneskilt. Navneskiltet på postkassen skal inneholde navn og leilighetsnummer. Det er ikke lov å benytte papirlapper, tape og lignende eller skrive på kassene med tusj. Begge navneskilt bestilles hos vaktmester

Skovli AS, e-post [skovlias@online.no](mailto:skovlias@online.no)

### **Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet.**



Vaskerier og tørkerom skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter og på eget ansvar.

Skader på tøy, misfarging og lignende erstattes ikke. Vaskemaskiner, sentrifuge, rulle og tørkerom er ikke tillatt å bruke utenom den oppsatte vasketid. Se oppslag i vaskeriene.

Barn under 16 år skal ikke oppholde seg i vaskeriet uten i følge med voksne

- 6 -

Vasketidene skal overholdes og vasketur benyttes i henhold til låsetavle. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferie eller når andelseier er bortreist i lengre tid. Derved unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens leieboere.

**De gjeldende vasketider er:**

Hverdager kl 08.00 til kl 20.00 (Tørketid til kl 21.00).

Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 17.00 (Tørketid til kl 18.00),

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet søn- og helligdager samt bevegelige helligdager og 1. og 17. mai

Gulv, vasker og maskiner **skal rengjøres** etter bruk.

 <p><b>Forbudt å bruke egen vaskemaskin i leilighet</b> Mellom 22:00 og 8:00 mandag-lørdag På søndag og helligdager (1. mai, Skjærtorsdag, 17. mai, Kristi himmelfartsdag).</p>	 <p><b>De er lov å bruke vaskemaskin i leilighet</b> Mellom 8:00 og 22:00 man-lørdag</p>
--	--

Det er ikke tillatt å bruke egen vaskemaskin før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 og heller ikke på søn- og helligdager, samt bevegelige helligdager og 1. og 17. mai.

 <p>Vedlegg 2</p>	<p>Tørkebåsene skal bare brukes til tørk av tøy, lufting og banking etter gjeldende forskrifter, som henger på tørkebåsene. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.</p> <p>Tøy må ikke henge utendørs etter kl 19.00 dager før søn- og helligdager og til neste virkedags morgen.</p>
--	---

### Lek- og uteaktiviteter.



Ballspill og spill med racket kan foretas på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på borettslagets eiendom og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.

Slike aktiviteter er ikke tillatt under tak, under soverommene og på balustraden. Forbudet gjelder også på parkeringsplassene.

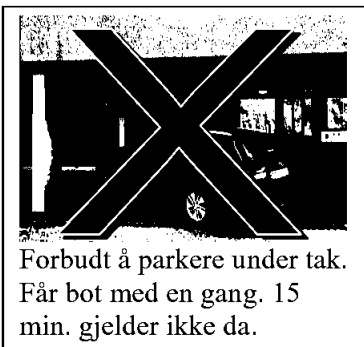
Organisert fotball skal foregå utenom borettslagets område. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Bruk av skateboard, rollerblades, sykkel med mer er ikke tillatt på balustraden. Det er ikke tillatt å tegne med kritt under tak. Det er heller ikke tillatt å leke/oppholde seg unødig i oppgangene.

Tørkebåsene er ikke lekeplasser. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved å be barna følge borettslagets husordensreglement. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen. Det er ikke tillatt å fore fugler på balkongen.

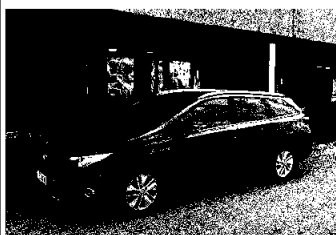


Ballspill er forbudt på asfalt foran blokka og på parkeringsplassen, også under tak og på balustraden

### Kjøretøy - parkering.



Forbudt å parkere under tak. Får bot med en gang. 15 min. gjelder ikke da.



Biler, tilhengere og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering for av - og pålesing skal skje med parkeringslyset på

- MAX 15 minutter. Kjøring bør begrenses til et minimum. Kjørehastigheten begrenses til gangfart.

Eier av kjøretøy som bryter med disse bestemmelser, vil bli ilagt avgift.

Feilparkerte kjøretøy på private parkeringsplasser vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Bommen åpnes kl. 07.00 og stenges kl 22.00.

Tomgangskjøring er forbudt på borettslagets område. Reparasjon og vedlikehold av kjøretøy må foregå ved garasje eller på parkeringsplass.

- 8 -

Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i kjøretøy henvises til å parkere i gaten.

Dette er forhold hver enkelt andelseier er pliktig til å påse blir overholdt.

### Fellesrom.

Bruken av Hobbykjeller'n bestemmes av styret etter de retningslinjer som borettslagets generalforsamling gir.

Renhold av sportsbodene skal foretas av beboerne, gjerne i sammenheng med den årlige ryddeaksjonen.

Bruken av tilfluktsrommene skal kun skje etter avtale med borettslagets styre.

### Dyrehold.



Det er tillatt å holde hund mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers ansvar. Styret må på forhånd underrettes før hund og andre dyr anskaffes. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område og etterlatenskaper fjernes. Det er kun tillatt å holde inne katt, dvs at katten skal ikke slippes løs på borettslagets område.

Lufting av hunder under fremspringet/taket på begge sider av blokka er ikke tillatt.

Duehold og foring av fugler er forbudt.



### WC.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

### Overlating av bruk (tidligere fremleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

Vedlegg 2

51 av 78

0325 Ammerudenga Borettslag.pdf

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **Pliker og Ansvar**

#### **Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, blandebatterier, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

Vedlegg 2 032 av 78 0335 Anmer Udenga Borettslag.pdf



- 10 -

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.  
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Rehabilitering av bad skal kun utføres av håndverker med våtromsertifikat.

#### **Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**REGLER FOR BRUK AV HOBBYKJELLEREN**

Hobbykjeller`n er ment som et velferdstiltak for beboerne i Ammerudenga borettslag.

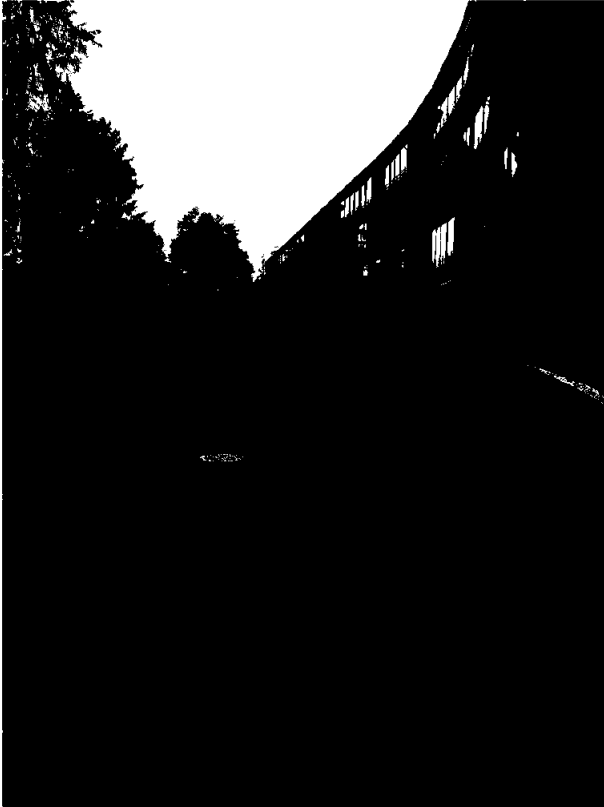
Det er derfor viktig at lokalene brukes slik, at også de som bor over disse lokalene ikke blir unødig forstyrret.



- 1 Det er kun beboere i Ammerudenga borettslag som kan leie Hobbykjeller`n.
- 2 Musikken dempes kl.22 og stoppes senest kl.24.00. Lokalet forlates kl.02.00
- 3 Vis hensyn når lokalet forlates (ikke unødig støy) Soverom over utgangen!
- 4 Leieren av lokalet er ansvarlig for at festlighetene foregår i forsvarlige former. Av åpen ild er kun Te-lys tillatt, og da selvfølgelig på ikke-brennbart underlag!
- 5 Lokalet skal tilbakeleveres i den stand det ble mottatt (ryddet og rengjort). Sjøppesekker og tomflasker etc. tar leier med seg ut av lokalet, til anvist sted.
- 6 Skader/hærverk skal erstattes av leier. Ellers kan det medføre tap av depositum, erstatningskrav, og man kan også miste retten til å leie.
- 7 Det er leier som har ansvaret for å varsle naboene i oppgangene 55 og 57.
- 8 Røyking er IKKE tillatt innendørs, men må skje utenfor nødutgangen og ikke ved hovedinngang (for å unngå prating på soveromssiden)  
Obs! Vær også oppmerksom på at uvedkomne kan komme inn nødutgangen tiltrukket av musikken, så pass på verdisakene eller steng døren.
- 9 Velferden organiserer bruken av Hobbykjeller`n.

**Tillegg:**

**Retningslinjer for uteområder i Ammerudenga borettslag**



Ammerudenga borettslag består av 164 andeler, fordelt på 2 blokker: Bananblokka og Lilleblokka. Borettslaget er omgitt av høye gran, furu og løvtrær og i skogen rundt på området vokser det bær, lyng og blomster til fri benyttelse for alle. Slik har det vært siden borettslagets opprinnelse og slik ønsker vi at det fortsatt skal være. Uteområdene i borettslaget består også av sandkasser og møteplasser med benker/griller og beplantning. Det er plantet frukttrær og bærbusker på noen fellesområder. Utearealet er et fellesareal for alle beboere. Generalforsamlingen i Ammerudenga borettslag er opptatt av å tydeliggjøre retningslinjer og ansvarsroller i uteområdene. Retningslinjene skal tydeliggjøre gjeldende regler og skal komplettere borettslagets gjeldende husordensregler.

Retningslinjene skal:

- Gi føringer til arbeid og endringer som skal utføres utendørs slik at uteområdene bevares best mulig til nytte og glede for alle beboere
- Gi føringer i forhold til tre pleie og annet inngrep i naturen, slik at vi opprettholder en balanse mellom natur, arkitektur og beboernes behov.

Styret vil jobbe for at:

- Uteområdene skal være fremkommelige for alle
- Sikkerhet for barn og andre skal prioriteres
- Dreneringsbehovet i borettslaget skal ivaretas, blant annet med beplantning



55 av 78

0335 Ammerudenga Borettslag.pdf

Vedlegg 2

## 1. Uteområdene i borettslaget

Ammerudenga borettslag er omgitt av bar- og løvskog. På tomten vokser det naturlig og stedstypisk vegetasjon. Fellesområdene kan benyttes fritt og er en trivselsfaktor for beboere i alle aldre. Særlig er områdene verdifulle i barns lek. Styret i borettslaget har ansvar for å vedlikeholde uteområdet. I tillegg legges ansvar på den enkelte andelseier i form av deltakelse i dugnader o.l.

### 1.1 Hovedmål for uteområdene i Ammerudenga



Uteområdene i Ammerudenga borettslag er fellesområder og skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige.

## 2. Skogen på tomten

Uteområdet er vår felles eiendom, og styret er ansvarlig for vedlikehold og pleie. Den stedstypiske og naturlige vegetasjonen på tomten skal i størst mulig grad ivaretas. Truede og verdifulle arter og habitater for dyr/innsekter skal vernes om og bevares.

Men selv skog behøver vedlikehold og pleie for å beholde sin egenart. Det finnes planter (og skadedyr) som er uønsket og svartelistet i Norge. Disse skal fjernes straks de dukker opp. Beboere har ansvar for å melde fra til styret dersom svartelistete skadedyr eller vekster

dukker opp i Ammerudenga borettslag.

### 2.1 Beskjæring og felling av trær

Det er følgende kriterier for beskjæring og felling:

1. Sikkerhet (Eksempel: trær med dårlige røtter, fare for velt, store grener som løsner, vekst som skaper farlige trafikkforhold m.m.)
2. Solforhold og lys (Eksempel: trær har vokst seg store og hindrer lys inne, hindrer lys og vekst for andre planter, uteplasser og verandaer ligger i konstant skygge m.m.)
3. Skjerming/innsyn (Eksempel: noen leiligheter ligger slik til at det kan være nødvendig med vekster som hindrer innsyn)
4. Avstand til bolig/belastning og skade på bolig (Eksempel: trær vokser for tett inntil husvegg/balkong, svære grener lener seg over tak og tetter igjen takrenner)
5. Annet (biologisk mangfold, beboeres helse, skadet tre, drenering, lek, fri ferdsel, m.m.)



- 14 -

- Borettslaget ligger i en skråning. Trær binder jorda, noe som gir mindre fare for jorderosjon.
- Trær forbedrer jordsmonnet. De fleste løvtrær har en viss evne til å nøytralisere sur nedbørs skadevirkning på jordsmonnet, og løvtrær gir et bedre jordsmonn enn nåletrær.
- Trær har stor evne til å binde/ redusere luftforurensninger og støv.
- Trær er viktig for å opprettholde det rike fuglelivet i borettslaget, samt være tilholdssted for insekter som er nødvendige for plantelivet.
- Trær kan være lekeplasser for barn.
- Trær kan dempe støy og skjerme innsyn.
- Når trær felles, skal det vurderes om det skal plantes nye trær/vekster som binder jorda og trekker til seg vann. Om det påvises verdifulle trær og arter, skal disse vernes. Arter som ikke har naturlig tilhørighet i området, kan fjernes.



- Som hovedregel skal en arborist eller gartner befare området før vedtak om felling av trær gjøres.
- Det må være en balanse mellom natur, arkitektur, vern av verdifull vegetasjon, biologisk mangfold og den enkelte beboers behov for skjerming.

Styrets vedtak ligger til grunn for avtale med en trefeller. Utføring av felling og beskjæring skal skje på profesjonell måte og i perioder som er mest skånsomme for plantene/trærne/dyrelivet. Noe av arbeidet med beskjæring og felling av mindre busker og trær, samt beplantning av nye vekster, kan utføres av beboere på dugnad, av vaktmester eller av beboere i samråd med styret i borettslaget.

vedlegg 2

37 av 78

0335 Ammerudenga Borettslag.pdf

### 3. Dugnader og beboeransvar



Alle beboere og besøkende til Ammerudenga borettslag skal sørge for at området ikke forringes med søppel eller hærverk. Det oppfordres også til å ta opp søppel eller rydde litt ekstra i søppelkasser ved behov. Styret arrangerer årlige dugnader slik at alle beboere i fellesskap kan delta i opprydding og vedlikehold av fellesområdene. Styret bestemmer dato og arbeidsoppgaver for dugnader.

### 4. Oppsummering



- Uteområdene er felles og skal kunne benyttes av alle beboere.
- Det er styret som vedtar alle endringer utendørs.
- Sikkerhet og fremkommelighet vurderes i alle saker som angår uteområdene
- Alle har et ansvar for felles trivsel.



## Vedtakter

for Ammerudenga borettslag org nr. 948808188  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.2006  
Endret på ordinær generalforsamling den 21.05.2007  
Endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2013  
Endret på ekstraordinær generalforsamling den 03.02.2014  
Endret på ordinær generalforsamling den 03.05.2021  
Endret på ordinær generalforsamling den 02.05.2022

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Ammerudenga borettslag 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.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10 % av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:



- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

### 3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen(f eks selger) og erververen(f eks kjøper) av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



#### 4-2 Overlating av bruk (Tidligere Fremleie)

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.



## 4-4 Garasje og parkeringsplasser

- (1) Garasjer og parkeringsplasser på Ammerudenga Borettslags eiendom administreres av borettslagets styre.
- (2) Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie og leie garasje eller parkeringsplass.
- (3) Ingen kan eie mer enn én garasje og én parkeringsplass.
- (4) Garasjene kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget.
- (5) Ved salg av leiligheter i borettslaget, som har garasje, følger garasjen med, dersom ny andelseier har motorkjøretøy og vil overta den. Det er bare en garasje som kan følge leiligheten. Styret skal varsles i forbindelse med omsetning av garasjer, både når disse følger leiligheten og når de omsettes separat. Styret administrerer en venteliste for garasjer og parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan ikke følge leilighetene.
- (6) Dersom en garasje skal omsettes uavhengig av salg av leilighet, kan den kun overføres til nestemann på borettslagets venteliste for tildeling av garasje. Omsetning i strid med denne regelen er ikke gyldige overfor borettslaget og salget må gjøres om.
- (7) Ammerudenga Borettslag er ansvarlig for den daglige driften og vedlikeholdet av garasjene.
- (8) Alle utgifter knyttet til garasjene og administrasjon betales av garasjeeiere gjennom et påslag på husleieblanketten. Leien av parkeringsplass blir også foretatt ved et påslag på husleieblanketten.
- (9) Det føres et underregnskap for inntekter og utgifter knyttet til garasjene og parkeringsplassene, som vil fremgå av borettslagets årsregnskap.
- (10) Omsetningsprisen for garasjene reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Første gang var oktober 2005. Pr. januar 2014 er salgsprisen kr. 20.000. For garasjer med fast dekke er prisen kr. 22.500.
- (11) Garasjen skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy.
- (12) Oppbevaring av brennbare væsker og gasser i garasjen er ikke tillatt.
- (13) Brudd på disse vedtektene kan medføre at styret gir salgspålegg på garasjen.
- (14) Garasjeporter i Ammerudenga Borettslag skal holdes lukket til enhver tid, fortrinnsvis holdes låst.



## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, blandebatterier, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.



- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader (tidligere husleie) og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- (2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### 7-3 Fravikelse (Tvangssalg)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Frist for saker som skal opp til generalforsamlingen er 8 uker.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.



- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.



## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

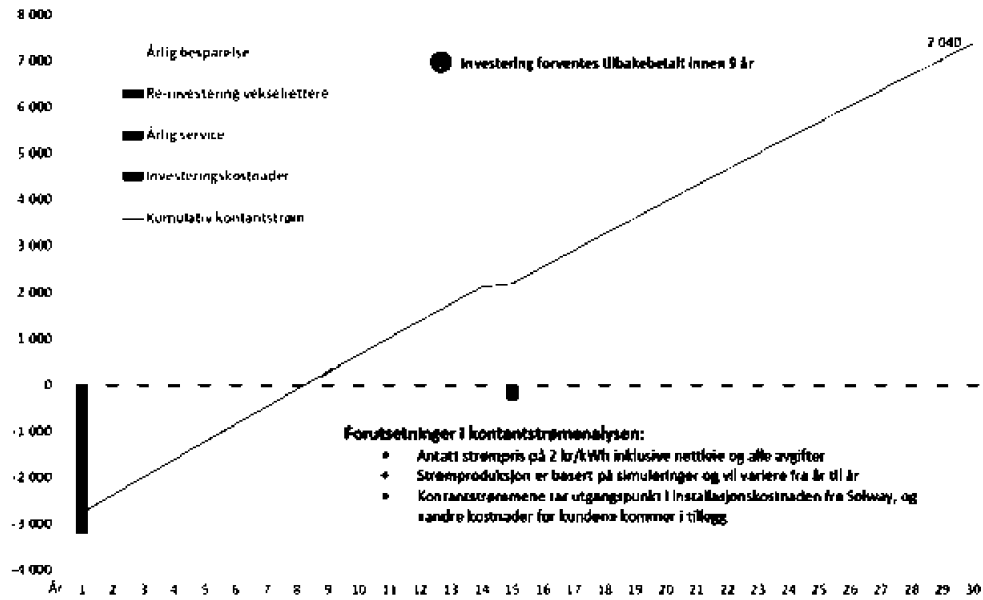
- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
  - vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



### Vedlegg 4 til sak 6. Solcelleanlegg i Ammerudenga borettslag



Vedlegg 5 til sak 6. Solcelleanlegg i Ammerudenga borettslag





**0335 Ammerudenga Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Navn: Ragnar Kjenes Adresse Ammerudveien 71  
Navn: Vebjørn Amundsen Adresse Ammerudveien 103

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Irina Merete Mikalsen Adresse Ammerudveien 59  
Navn: Lizzie Viktoria Nilsen Adresse Ammerudveien 87

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Omar Waqas Azan Adresse Ammerudveien 85

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

Navn: Irina M. Mikalsen Adresse Ammerudveien 59

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

Navn: Lizzie V. Nilsen Adresse Ammerudveien 87

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Randi-Helene Barr Adresse Ammerudveien 51  
Navn: Inger Olsen Adresse Ammerudveien 85  
Navn: Guri Skrede Adresse Ammerudveien 67

**E. Som velferdskomite foreslås**

Navn: Synnøve Torekveen Adresse Ammerudveien 63  
Navn: Anne Iversen Adresse Ammerudveien 59  
Navn: KantharubyJeyapalan Adresse Ammerudveien 61  
Navn: Unni Solberg Adresse: Ammerudveien

**F. Som lesesirkel foreslås**

Navn: Inger Olsen Adresse: Ammerudveien 85  
Navn: Guri Skrede Adresse Ammerudveien 67

Dato 08.02.2023

I valgkomiteen for Ammerudenga Borettslag

Randi-Helene Barr Inger Olsen Guri Skrede



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 11.05.23

**Selskapsnummer:** 335 **Selskapsnavn:** Ammerudenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Synnøve Torekveen og Guri Skrede er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital som udekket tap</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Solcelleanlegg i Ammerudenga borettslag**

Styret får godkjenning til å gjennomføre prosjektet med inntil 20% utvidet anleggsstørrelse, så lenge lønnsomheten er tilsvarende eller bedre.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Irina Merete Mikalsen  
 Lizzie Viktoria Nilsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- Omar Waqas Azan

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Irina Merete Mikalsen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Lizzie Viktoria Nilsen

**Sak 9 Valg av valgkomité**

**Medlem** (kun 3 skal velges)

- Guri Skrede  
 Inger Olsen  
 Randi-Helene Barr

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Valg av velferdskomité**

**Medlem** (kun 4 skal velges)

- Anne Iversen
- Kantharuby Jeyapalan
- Synnøve Torekveen
- Unni Solberg

**Sak 11 Valg av medlemmer til lesesirkel**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

- Guri Skrede
- Inger Olsen

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



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.