



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 319 471	8 524 999
Sum inntekter		9 319 471	8 524 999
Kostnader			
Lønnskostnad		284 443	310 378
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		95 152	95 152
Annen driftskostnad		9 700 792	8 218 851
Sum kostnader		10 080 387	8 624 380
Driftsresultat		-760 916	-99 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 271	770
Sum finansinntekter		2 271	770
Annen finanskostnad		578 502	707 226
Sum finanskostnader		578 502	707 226
Netto finans		-576 231	-706 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 337 148	-805 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 337 148	-805 837
Årsresultat		-1 337 148	-805 837
Totalresultat		-1 337 148	-805 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 337 148	-805 837
Sum overføringer og disponeringer		-1 337 148	-805 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 659 191	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		177 234	272 386
Sum varige driftsmidler		20 836 425	20 931 577
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		18 334	18 334
Sum finansielle anleggsmidler		34 134	34 134
Sum anleggsmidler		20 870 559	20 965 711
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			23 037
Andre fordringer		1 054 071	993 533
Sum fordringer		1 054 071	1 016 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 781	647 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 781	647 553
Sum omløpsmidler		1 806 852	1 664 123
SUM EIENDELER		22 677 411	22 629 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 400	16 400
Sum innskutt egenkapital		16 400	16 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 184 151	8 847 004
Sum opptjent egenkapital		-10 184 151	-8 847 004
Sum egenkapital		-10 167 751	-8 830 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 895 456	27 172 624
Øvrig langsiktig gjeld		3 823 792	3 801 059
Sum annen langsiktig gjeld		32 719 248	30 973 683
Sum langsiktig gjeld		32 719 248	30 973 683
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 606	4 243
Leverandørgjeld		76 934	469 083
Skyldige offentlige avgifter		5 782	7 266
Annen kortsiktig gjeld		40 592	6 164
Sum kortsiktig gjeld		125 914	486 755
Sum gjeld		32 845 162	31 460 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 677 411	22 629 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421163

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 319 471	8 524 999
Sum inntekter		9 319 471	8 524 999
Kostnader			
Lønnskostnad		284 443	310 378
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		95 152	95 152
Annen driftskostnad		9 700 792	8 218 851
Sum kostnader		10 080 387	8 624 380
Driftsresultat		-760 916	-99 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 271	770
Sum finansinntekter		2 271	770
Annen finanskostnad		578 502	707 226
Sum finanskostnader		578 502	707 226
Netto finans		-576 231	-706 456
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 337 148	-805 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 337 148	-805 837
Årsresultat		-1 337 148	-805 837
Totalresultat		-1 337 148	-805 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 337 148	-805 837
Sum overføringer og disponeringer		-1 337 148	-805 837



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 659 191	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		177 234	272 386
Sum varige driftsmidler		20 836 425	20 931 577
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		18 334	18 334
Sum finansielle anleggsmidler		34 134	34 134
Sum anleggsmidler		20 870 559	20 965 711
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			23 037
Andre fordringer		1 054 071	993 533
Sum fordringer		1 054 071	1 016 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		752 781	647 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		752 781	647 553
Sum omløpsmidler		1 806 852	1 664 123
SUM EIENDELER		22 677 411	22 629 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	16 400	16 400
Sum innskutt egenkapital	16 400	16 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 184 151	8 847 004
Sum opptjent egenkapital	-10 184 151	-8 847 004
Sum egenkapital	-10 167 751	-8 830 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 895 456	27 172 624
Øvrig langsiktig gjeld	3 823 792	3 801 059
Sum annen langsiktig gjeld	32 719 248	30 973 683
Sum langsiktig gjeld	32 719 248	30 973 683
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 606	4 243
Leverandørgjeld	76 934	469 083
Skyldige offentlige avgifter	5 782	7 266
Annen kortsiktig gjeld	40 592	6 164
Sum kortsiktig gjeld	125 914	486 755
Sum gjeld	32 845 162	31 460 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 677 411	22 629 834



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Ammerudenga Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 11. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ammerudenga Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/335>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Rør og våtromsrehabilitering
6. Endring av borettslagets vedtekter, § 4-2 Overlating av bruk (tidligere fremleie)
7. Endring av borettslagets vedtekter, § 4-4 Garasjer og parkeringsplasser
8. Valg av styre
9. Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling
10. Valg av valgkomité
11. Valg av velferdskomité
12. Valg av lesesirkel

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudenga Borettslag

Ragnar Kjenes

Mona Helen Thoresen

Irina Merete Mikalsen

Sarawanan Nadarasa



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lizzie Nilsen og Inger Olsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Kjenes	Ammerudveien 71
Nestleder	Mona Helen Thoresen	Ammerudveien 71
Styremedlem	Irina Merete Mikalsen	Ammerudveien 59
Styremedlem	Sarawanan Nadarasa	Ammerudveien 85
Varamedlem	Vebjørn Amundsen	Ammerudveien 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Mona Helen Thoresen		Ammerudveien 71
Varadelegert		
Irina Merete Mikalsen		Ammerudveien 59

Valgkomiteen

Randi-Helene Barr	Ammerudveien 51
Lizzie Victoria Nilsen	Ammerudveien 87
Inger Olsen	Ammerudveien 85
Guri Skrede	Ammerudveien 67

Velferdskomiteé

Synnøve Torekveen	Ammerudveien 63
Unni Solberg	Ammerudveien 87
Nicoline Grüner	Ammerudveien 87

Lesesirkel

Barbro Kjenes	Ammerudveien 71
Inger Olsen	Ammerudveien 85

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

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 med følgende adresse:

Ammerudvn 51-91
Ammerudvn 99-103

Gårds- og bruksnummer :
95 130 88

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 796 m².



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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ammerudenga Borettslag har én timesbetalt konsulent. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 9 319 471.
Andre inntekter består i hovedsak av vaskeriinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 080 388.
Dette er kr 766 588 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikeholdskostnader enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 1 337 148 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

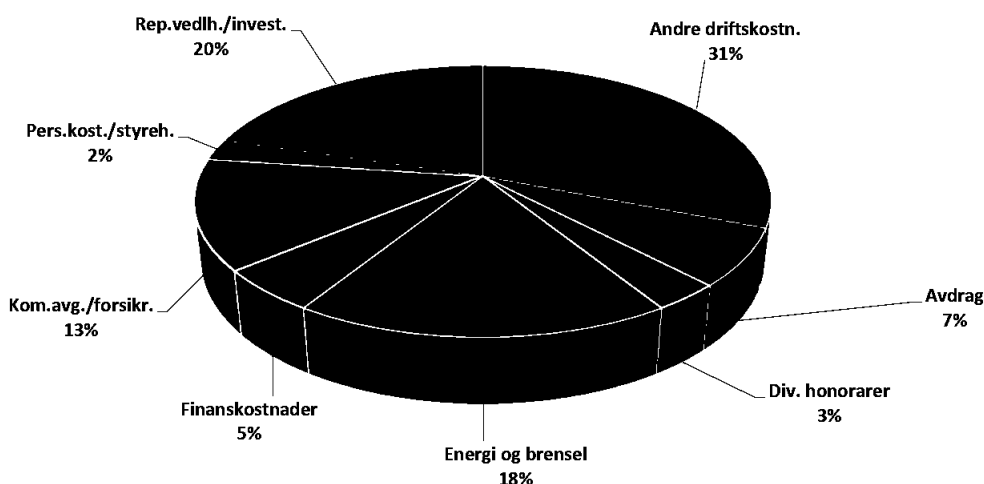
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 680 938 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - AMMERUDENGA BORETTSLAG



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader sammenlignet med budsjett for 2020. Dette skyldes en reduksjon i månedlig akontobeløp til Ammerud Varmesentral AS.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 blir på ca. kr 220 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudenga Borettslag.



Ammerudenga Borettslag

Lån

Ammerudenga Borettslag har fire lån i OBOS Banken med flytende rente på 1,65 % .
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 5289.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.21.
De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ammerud Varmesentral AS

Borettslaget er aksjonær i Ammerud Varmesentral AS. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sentral pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsberetningen.



Til generalforsamlingen i Ammerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudenga Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Ammerudenga Borettslag



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 16. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Ammerudenga Borettslag

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 177 368	1 513 121	1 177 368	1 680 937
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 337 148	-805 837	-810 800	1 386 700
Tilbakeføring av avskrivning	16	95 152	95 152	66 000	95 000
Tillegg for nye langsiktige lån	20	9 139 602	6 747 605	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		22 733	22 966	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-7 416 770	-6 395 641	-706 000	-878 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		503 569	-335 755	-1 450 800	603 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 680 938	1 177 368	-273 432	2 284 637

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 806 852	1 664 123
Kortsiktig gjeld		-125 914	-486 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 680 938	1 177 368



Ammerudenga Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 273 786	8 487 396	9 269 000	9 922 000
Andre inntekter	3	45 685	37 603	30 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 319 471	8 524 999	9 299 000	9 962 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 444	-90 378	-88 000	-88 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	16	-95 152	-95 152	-66 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-7 920	-7 375	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-211 595	-206 230	-212 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-155 627	-57 955	-25 000	-40 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-32 800	-32 800
Drift og vedlikehold	8	-1 509 154	-1 408 402	-700 000	-600 000
Forsikringer		-222 393	-225 783	-240 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-1 283 902	-1 183 293	-1 276 000	-1 292 000
Garasjer	10	-1 486 653	-233 840	-1 300 000	-100 000
Energi/fyring	11	-2 037 768	-2 185 244	-2 500 000	-2 324 000
TV-anlegg/bredbånd		-819 541	-820 624	-845 000	-850 000
Andre driftskostnader	12	-1 933 439	-1 857 304	-1 800 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 080 388	-8 624 380	-9 313 800	-8 102 300
DRIFTSRESULTAT		-760 916	-99 381	-14 800	1 859 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 271	770	0	0
Finanskostnader	14	-578 502	-707 226	-796 000	-473 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-576 231	-706 456	-796 000	-473 000
ÅRSRESULTAT		-1 337 148	-805 837	-810 800	1 386 700
Overføringer:					
Udekket tap		-1 337 148	-805 837		



Ammerudenga Borettslag

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	19 562 410	19 562 410
Tomt		1 096 781	1 096 781
Andre varige driftsmidler	16	177 234	272 386
Aksjer og andeler	17	15 800	15 800
Langsiktige fordringer		18 334	18 334
SUM ANLEGGSMIDLER		20 870 559	20 965 711
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	23 037
Forskuddsbetalte kostnader		267 053	252 557
Andre kortsiktige fordringer	18	787 018	740 976
Driftskonto OBOS-banken		741 717	627 451
Driftskonto OBOS-banken II		6 884	15 396
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 116	4 642
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		59	59
SUM OMLØPSMIDLER		1 806 852	1 664 123
SUM EIENDELER		22 677 411	22 629 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	19	-10 184 151	-8 847 004
SUM EGENKAPITAL		-10 167 751	-8 830 604



Ammerudenga Borettslag

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	20	28 895 456	27 172 624
Borettsinnskudd	21	3 283 600	3 283 600
Annen langsiktig gjeld	22	540 192	517 459
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 719 248	30 973 683

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		76 934	469 083
Skyldige offentlige avgifter	23	5 782	7 266
Påløpte renter		2 606	4 243
Annen kortsiktig gjeld	24	40 592	6 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 914	486 755

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	25	38 623 600	42 293 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Ammerudenga Borettslag

Ragnar Kjenes /s/

Irina Merete Mikalsen /s/

Sarawanan Nadarasa /s/

Mona Helen Thoresen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 765 624
Trappevask	269 616
Garasjeleie	177 620
Parkeringsleie	47 000
Nedbetaling VVS	9 000
Forretningslokale	7 896
Motorsykkelparkering	7 200
Strøm elbil	2 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 286 836

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsleie	-3 490
Garasjeleie	-3 920
Motorsykkelparkering	-4 800
Strøm elbil	-840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 273 786



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal - vaskeriinntekter	40 180
Nedbetaling VVS	125
Refusjon garasjeleie	-1 120
Kontroll av brannvernutstyr - ekstra fremmøte	6 500
SUM ANDRE INNTEKTER	45 685

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 088
Påløpte feriepenger	-3 588
Arbeidsgiveravgift	-35 683
Yrkesskadeforsikring	-85
SUM PERSONALKOSTNADER	-64 444

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket julegaver og bevertning for kr 9 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 920.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-149 331
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 296
SUM KONSULENTHONORAR	-155 627

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 164 445
Drift/vedlikehold VVS	-44 056
Drift/vedlikehold elektro	-9 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 277
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 781
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-30 049
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 509 154

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



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-710 591
Renovasjonsavgift	-573 311
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 283 902

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Kostnader garasje	-1 772 056
Tilskudd - utbedring infrastruktur	266 748
Innbetalt strøm	18 655
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 486 653

SUM GARASJER	-1 486 653
---------------------	-------------------

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-200 890
Varmesentralen	-1 836 879
SUM ENERGI / FYRING	-2 037 768

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-92 815
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 737
Driftsmateriell	-6 704
Vaktmestertjenester	-1 029 894
Vakthold	-235 603
Renhold ved firmaer	-418 463
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-975
Kontor- og datarekvisita	-13 694
Trykksaker	-14 769
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 240
Andre kontorkostnader	-13 740
Telefon/bredbånd	-14 397
Telefon, annet	-3 058
Porto	-2 526
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 697
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 557
Bank- og kortgebyr	-4 946
Velferdskostnader	-7 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 933 439



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 13

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	327
Andre renteinntekter	1 944
SUM FINANSINNEKTER	2 271

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån I i OBOS Boligkreditt	-405 227
Renter og gebyr på lån II i OBOS Boligkreditt	-19 072
Renter og gebyr på lån III i OBOS Boligkreditt	-79 636
Renter og gebyr på lån I i OBOS-banken	-7 736
Renter og gebyr på lån II i OBOS-banken (avsluttet)	-66 831
SUM FINANSKOSTNADER	-578 502

NOTE: 15

BYGNINGER

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

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.



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	475 760	
Avskrevet tidligere	-237 880	
Avskrevet i år	-95 152	
		142 728
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2014	51 083	
Avskrevet tidligere	-51 082	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	
		1
Sandcontainer		
Tilgang 1993	15 963	
Avskrevet tidligere	-15 962	
		1
Snøfreser		
Kostpris	16 200	
Avskrevet tidligere	-16 199	
		1
Andel fyrkjele		
Kostpris	120 512	
Avskrevet tidligere	-120 511	
		1
Fyrkjele		
Kostpris	111 000	
Tilgang 1991	64 876	
Avskrevet tidligere	-175 875	
		1
Garasjeanlegg nr. 1		
Kostpris	34 500	
		34 500
Garasjeanlegg avskrives ikke.		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		177 234
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-95 152

NOTE: 17

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.



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2020	787 018
--	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	787 018
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19

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.



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lån I i OBOS Boligkreditt AS OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-20 694 855

Nedbetalt tidligere

575 466

Nedbetalt i år

545 413

-19 573 976

Lån II i OBOS Boligkreditt AS OBBK03 + OBOS03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-1 500 000

Nedbetalt i år

25 675

-1 474 325

Lån III i OBOS Boligkreditt AS OBBK04 + OBOS04

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020

-7 639 602

Nedbetalt i år

130 990

-7 508 612

Lån I i OBOS-banken OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-450 000

Nedbetalt tidligere

90 798

Nedbetalt i år

20 659

-338 543

Lån II i OBOS-banken (avsluttet) OBOS02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019

-6 747 605

Nedbetalt tidligere

53 572

Nedbetalt i år

6 694 033

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-28 895 456

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972

-3 264 700

Tilgang 2002

-18 900

SUM BORETTSINNSKUDD

-3 283 600



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeplasser	-540 192
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-540 192

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 116
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 666
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 782

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 588
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-36 935
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-40 592

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 283 600
Pantelån	28 895 456
TOTALT	32 179 056

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	19 562 410
Tomt	1 096 781
TOTALT	20 659 191



Orientering om borettslagets drift

Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt heldigitalt fra 4.05. kl. 12.00 til 12.05.kl. 12:00 antall deltagere 44. Dette utgjør 27% av totalt antall stemmeberettigede.

Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene, samt et forslag fra styret om endring av husordensreglene vedrørende åpningstiden for bommen. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

I 2020 har styret avholdt 12 styremøter og behandlet i alt 157 saker. Til styremøtene blir varamedlemmet innkalt.

Styremedlemmer har regelmessig kontakt med følgende samarbeidende virksomheter: Skovli AS, Telenor AS, Rydje Renhold AS, Datek AS, Gowens AS, Palmgren AS, Elektro Nettverk AS, Becker AS, Securitas AS, Treglede AS, Stanley AS, LOS, OPAS, Telles vedlikehold AS, Con-Rehab 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).



Ammerudenga Borettslag

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	kr 1 860 000	kr 1 515 000	kr 1 755 000
2012	7	kr 2 350 000	kr 1 920 000	kr 2 086 000
2013	12	kr 2 300 000	kr 1 620 000	kr 2 002 083
2014	8	kr 2 430 000	kr 2 050 000	kr 2 211 875
2015	6	kr 2 500 000	kr 2 200 000	kr 2 340 000
2016	7	kr 3 070 000	kr 2 410 000	kr 2 651 667
2017	15	kr 3 250 000	kr 2 590 000	kr 2 933 462
2018	5	kr 3 360 000	kr 2 660 000	kr 2 890 000
2019	9	kr 3 300 000	kr 2 500 000	kr 2 805 000
2020	9	kr 3 300 000	kr 2 625 000	kr 2 858 333

(Alle priser er eks. andel av fellesgjeld).

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 31.12.2020 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, 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.

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

Borettslaget har egen hjemmeside. Klikk deg inn på www.ammerudenga.no.

Hjemmesiden inneholder en mengde opplysninger for både beboere og folk som vurderer å kjøpe leilighet selv.

Mest aktuelt stoff og nyheter blir lagt ut på VIBBO og hjemmesidene blir mest brukt til borettslagets historikk.

6. Ammerudenga-Nytt - Informasjon til beboerne

Ammerudenga-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 4 nummer i 2020. 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 2020. 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



Ammerudenga Borettslag

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 Parkeringservice AS om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Feilparkerte biler bøtelegges/taues vekk for eiers regning og risiko. Avtalen med Oslo Parkeringservice 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).



Ammerudenga Borettslag

GARASJEREGNSKAP/LIKVIDITET			
INNTEKTER	Pris	Antall	
Garasjeinntekter	1660	107	177 620
Parkeringsinntekter	1420	29	41 180
Charge 365			18 655
Tilskudd elbil Oslo kommune			266 748
Strøm el-bil			2 040
SUM INNTEKTER			506 243
DRIFTSKOSTNADER			
Administrasjon, konsulenttenester			-12 600
Snømåking			-19 375
Infrastruktur			-1 696 850
Strøm			-11 937
Internett infrastruktur			-4 477
SUM KOSTNADER			-1 745 239
FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter sparekonto			5
Renter/avdrag på lånenr. 98207429996			-28 395
Renter og avdrag på det lånet vi tok opp i våres lånenummer 9820 76 14947			
SUM FINANSKOSTNADER			-28 390
TOTALE KOSTNADER			-166 529
Underskudd			-42 929

11.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.



12. Sjøppel og rot i kjellere og på borettslagets område

Hensetting 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 søppelsjakt 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.

13. 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.

14. Vårdugnad - Ruskenaksjon

Vårdugnaden ble i 2020 utført ved at enkelte tok sitt utvalgte område og utførte dugnaden der. En stor takk til de som deltok i år.

15. Bevilgninger

Ammerud Skoles Musikkorps har fått kr. 6.000 i støtte.

16. 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.

17. Våtromsrehabilitering - utbedring av bunn og uttrekksledninger

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



Ammerudenga Borettslag

Fra OPAS har styret mottatt tilstandsrapport, som omfatter vårt eget vann- avløpssystem. Konklusjonen her var at det må foretas en fullstendig rehabilitering innvendige rør.

Styret har vedtatt å gjennomføre prosjektene samtidig. Det er avholdt to orienteringsmøter for beboerne med innledninger fra OPAS og SINTEF Byggforsk.

Det ble avholdt 2 informasjonsmøter i 2019, der vi fikk gjennomgang av de ulike metodene ved rehabilitering.

Det er utarbeidet dokumenter til en generalforsamling om dette for å få tatt et endelig vedtak om rørfornyning/utskifting. Den vil bli avholdt så fort forholdene tillater at den kan gjennomføres, digitalt eller vanlig.

18. Bruksoverlating (Framleie)

I løpet av 2020 mottok godkjente styret søknader om framleie. Ved årsskiftet var 7 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt. kr 1499,- Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt. kr 750,-

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 ha selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før framleie kan godkjennes.

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

19. Hobbykjelleren

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

Mesteparten av 2020 har Hobbykjelleren vært stengt

20. Biblioteket

Biblioteket holder til i Ammerudveien 85. Det er Inger Olsen og Barbro Kjenes 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



Ammerudenga Borettslag

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 40180. Beløpet er noe høyere enn tidligere år.

24. Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Sparebank 1. Polisenummer: 2475695. 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. Styret har derfor vedtatt at "dersom det oppstår lekkasje i beredere eldre enn 20 år, med skade der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, skal egenandelen dekkes av andelseier".

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.



Ammerudenga Borettslag

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 ble betydelig redusert.

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

I 2017 installerte borettslaget vannbehandlingssystem 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. Kabelnettet - Digital TV Dekoder og internett til alle

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende kabel-TV, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf. 91509000. Oppstår det feil på kabelanlegget, kan dette rapporteres på tlf. 91509000. For ytterligere informasjon vises det til www.telenor.no

Nye dekodere og rutere/modem ble levert beboerne i januar 2019. Bredbåndshastigheten ble økt fra 10 til 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 digital 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 badervifter 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 fore- bygge mangler ved bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
- c) rutiner for å avdekke, rette opp og fore- bygge 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



Ammerudenga Borettslag

fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

34. Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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. Bestillinger skal gå gjennom styret.

37. Utbedring betongskader på baksiden av Bananblokka

Det ble oppdaget sprekker i fundament og betong på balustraden på baksiden av blokka. Con-Rehab utførte denne reparasjonen.

Løs puss ble slått løst, malte hele undersiden at balkongene i 1. etasje, lagt nytt gulv.



Sidegavlene på begge sider malt og villvinen på nordveggen fjernet.

Ble også lagt beslag på utsiden av balustraden på inngangssiden.

Større vedlikehold og rehabilitering

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. En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter.
2017	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 lyskupper. 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 Rehabiliteret hobbykjelleren



- Etablert søppelhus uetg.
Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk.
- 2003 Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokka og ett i Lilleblokka.
- 2002 Nye postkasser i begge blokkene.
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 av 10 badrom.
Nye kabler til TV/Internettanlegg.
Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.
- 1999 Rehabilitering av et badrom og 2 førsteetasjegulv.
Styrerom etablert i Hobbykjelleren
- 1998 Rehabilitering av 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 av Lilleblokka med nye fasader, isolasjon og teglforblending.
Utskiftet vinduer, dører og nye stuevegger på Lilleblokka
- 1993 Nye inngangspartier og porttelefoner i begge blokkene
Rehabilitering av 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

AS AMMERUD VARMESENTRAL ORG.NR. 920 474 659, KUNDENR. 363

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	13 316 004	13 076 004	13 056 000	12 516 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 316 004	13 076 004	13 056 000	12 516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-55 550	-77 550	-78 000	-78 000
Styrehonorar	4	-530 000	-530 000	-530 000	-480 000
Avskrivninger	15	-913 285	-951 338	-951 377	-876 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 900	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-79 612	-77 592	-77 520	-102 000
Konsulenthonorar	6	-8 661	-5 495	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 136 775	-633 365	-1 000 000	-800 000
Forsikringer		-58 487	-55 108	-58 000	-61 500
Kommunale avgifter	8	-72 987	-81 584	-84 000	-73 700
Energi/fyring	9	-6 189 113	-7 684 083	-7 800 000	-7 800 000
Andre driftskostnader	10	-50 021	-117 826	-150 000	-150 000
Avregning til fordeling	23	-3 565 475	-2 110 497	-1 448 204	-1 466 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 685 965	-12 350 338	-12 256 101	-11 941 200
DRIFTSRESULTAT		630 039	725 666	799 899	574 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 207	43 749	80 000	10 000
Finanskostnader	12	-682 246	-769 415	-879 899	-584 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-630 039	-725 666	-799 899	-574 800
RES. FØR SKATTEKOSTNAD		0	0	0	0
Skattekostnad	13	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0



Ammerudenga Borettslag

AS AMMERUD VARMESENTRAL ORG.NR. 920 474 659, KUNDENR. 363

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1	1
Tomt		116 115	116 115
Andre varige driftsmidler	15	21 918 831	22 832 116
SUM ANLEGGSMIDLER		22 034 947	22 948 232
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		398	219 859
Forskuddsbetalte kostnader		13 315	58 487
Andre kortsiktige fordringer	16	51 710	141 061
Driftskonto OBOS-banken		1 795 337	1 508 035
Sparekonto OBOS-banken		4 683 692	2 853 945
Sparekonto OBOS-banken II		3 042 735	3 005 668
SUM OMLØPSMIDLER		9 587 187	7 787 054
SUM EIENDELER		31 622 134	30 735 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 617 456	26 046 688
Annen langsiktig gjeld	19	116 115	116 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 733 571	26 162 803
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 105	0
Leverandørgjeld		2 106 305	2 085 219
Skyldige offentlige avgifter	20	107 459	161 981
Påløpte renter		3 219	4 853
Annen kortsiktig gjeld	21	3 565 475	2 220 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 788 563	4 472 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 622 134	30 735 286



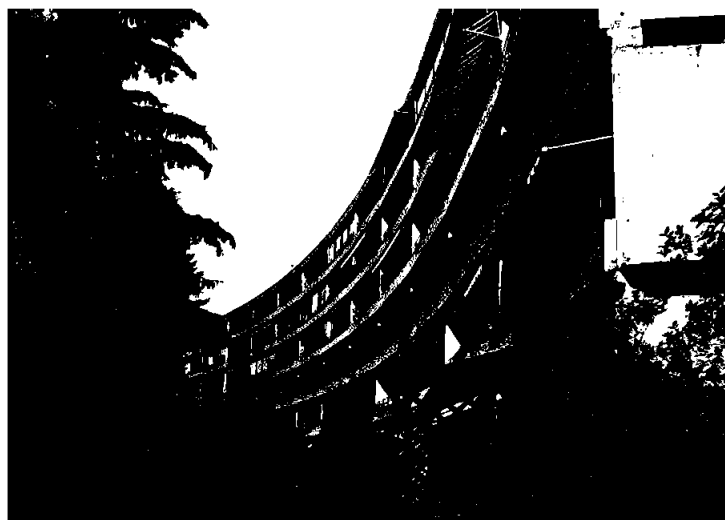
**Ammerudenga
borettslag**



Husordensregler

for

Ammerudenga Borettslag



Vedtatt av generalforsamlingen 22.05.06.

40 av 82

- 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 ødelegges.

41 av 82

- 3 -

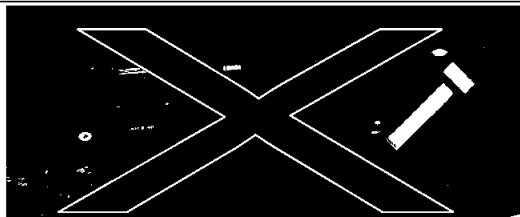
Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det er unntak hvis forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn. Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andels-eierens plikter og ansvar, og styret peker spesielt på punkt 6 felleskostnader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

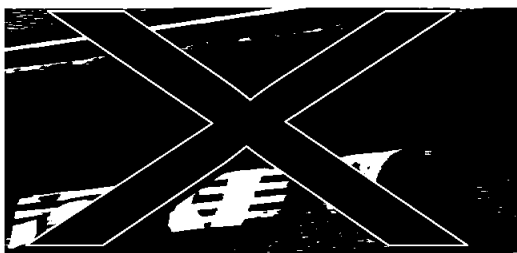
Det skal være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 07.00. Høy musikk og sjenerende støy fra leiligheten er ikke tillatt. Ved spesielle anledninger varsles naboene og tilstøtende leiligheter.

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.

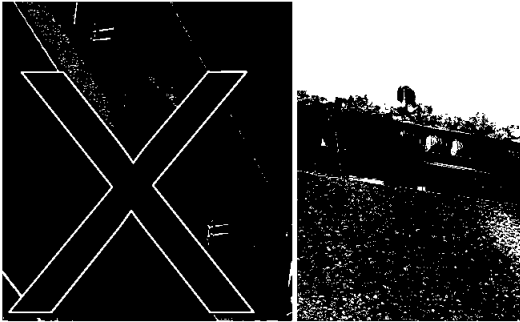
Balkonger.



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.

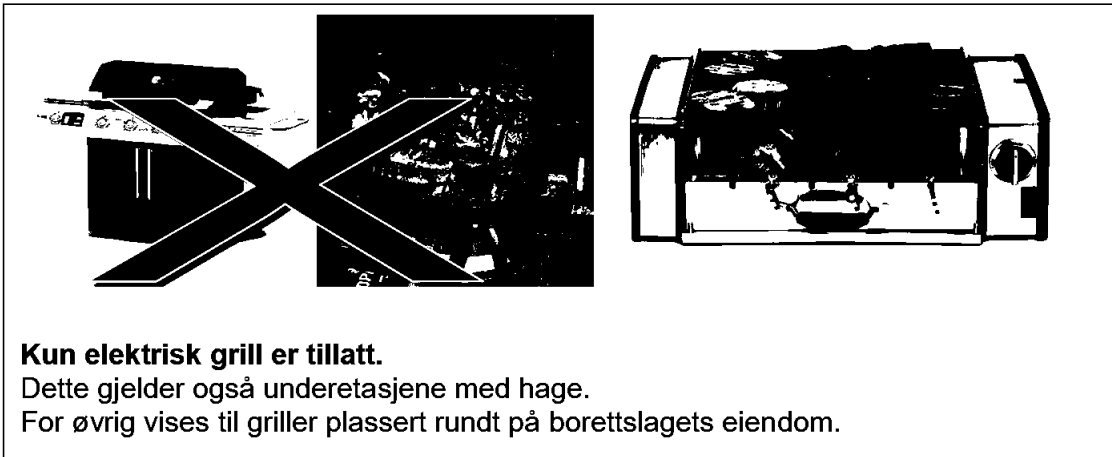
2 av 82

- 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.

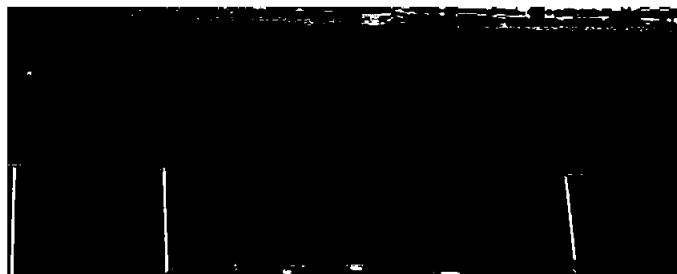
For øvrig vises til griller plassert rundt på borettslagets eiendom.

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 skjødesløs 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.

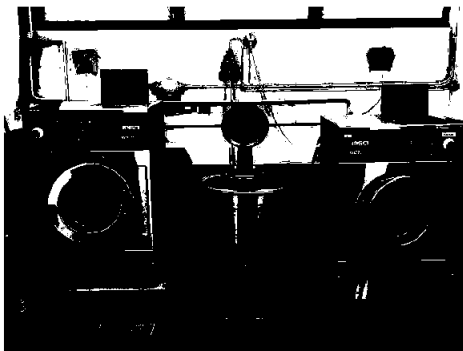
Merking av postkasser og ringetablåer.

Navneskilt kan også bestilles på hjemmesiden til borettslaget. ammerudenga.no, 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

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).

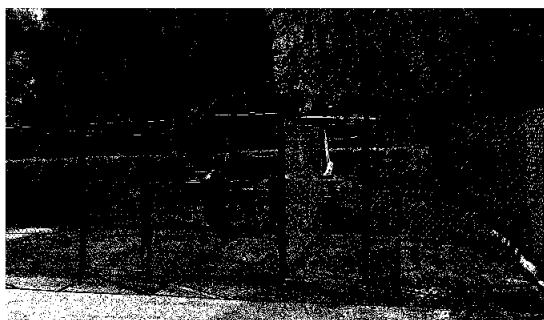
Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 17.00 (Tørketid til kl 18.00),

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.

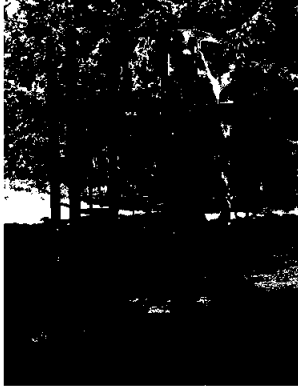
 <p>Forbudt å bruke egen vaskemaskin i leilighet Mellom 22:00 og 8:00 mandag-lørdag På søndag og helligdager (1. mai, Skjærtorsdag, 17. mai, Kristi himmelfartsdag).</p>	 <p>De er lov å bruke vaskemaskin i leilighet Mellom 8:00 og 22:00 man-lørdag</p>
--	--

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.



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.

Tøy må ikke henge utendørs etter kl 19.00 dager før søn- og helligdager og til neste virkedags morgen.

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.

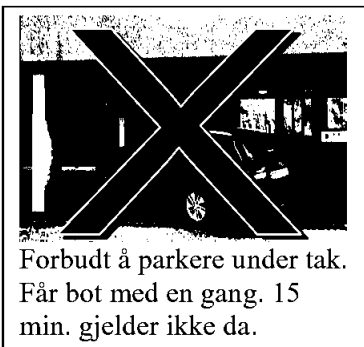
Slike aktiviteter er ikke tillatt under tak, under soverommene og på balustraden. Forbudet gjelder også på parkeringsplassene.

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.

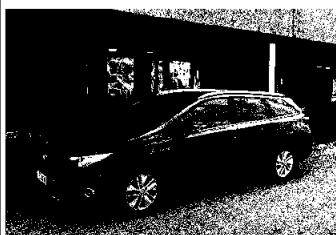
Tørkebåsene er ikke lekeplasser. Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved å be barna følge borettslagets husordensreglement. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. 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 bestemmelse, 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.

Luffing 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,
- andelseieren skal være midlertidig ^{147 av 82} 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 brukeren 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



- 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.

- 11 -

REGLER FOR BRUK AV HOBBYKJELLEREN

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

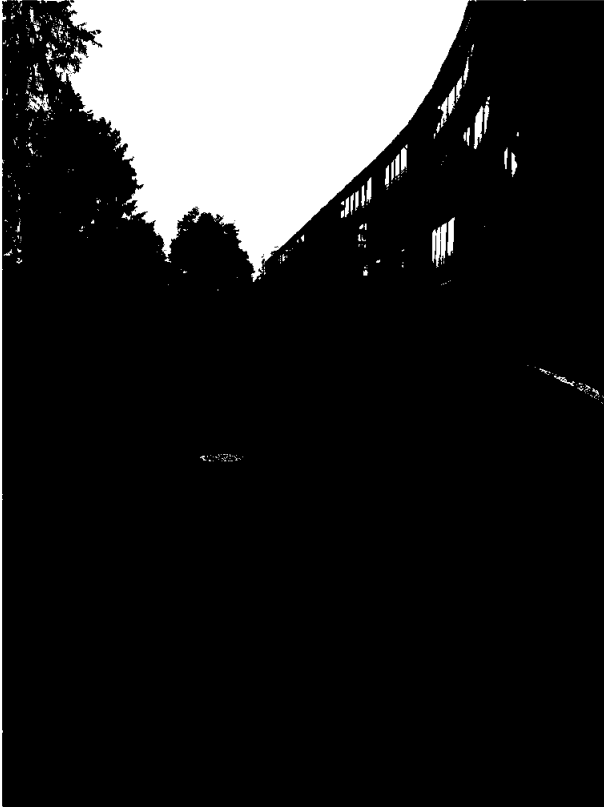
Det er derfor viktig at lokalene brukes slik, at også de som bor over disse lokalene ikke blir unødig forstyrret.



- 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



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.)



Styret skal ta hensyn til følgende faktorer:

- 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 beføre 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.

55 av 82

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.



Vedtekter

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

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) Neker 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 brukers 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).

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 garasjeeierne 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.



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 kårner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets 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 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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.

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 pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 besluttes 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

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.



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000.

Sak 5

Rør og våtromsrehabilitering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det vises generelt til tidligere informasjon om behovet for vedlikeholdstiltak på originale vann- og avløpsrør i borettslaget, samt vedlegget. Det har vært to informasjonsmøter hvor også OBOS Prosjekt AS (OP) har vært til stede for å orientere om behov og muligheter for tiltak på overnevnte, og styret har delt presentasjonen på Vibbo og på hjemmesiden slik at dette har vært tilgjengelig også for de som eventuelt ikke har hatt anledning til å delta på møtene.

Styret anser derfor at det er gitt god og balansert informasjon om 2 hovedalternativer:

1. Innvendig rørensnying av sluk og avløpsrør og senere utskiftning av vannrør fra kjeller frem til tappesteder i to forskjellige prosjekter
2. Nullstille alt av originale vann- og avløpsrør og som følge av dette etablere nye våtrom og wc-rom i ett felles prosjekt

Borettslaget har som kjent en plikt til å gjennomføre løpende nødvendig vedlikehold på originale vann- og avløpsrør, samt en plikt til å tilbakeføre rommene som disse står i til en normal 2020 standard når tiltaket på vann- og avløpsrør og sluk, medfører store inngripen i gulv og vegger. Styret fremmer et forslag som kan vedtas som normalt vedlikehold, slik at prosjektet kan vedtas med simpelt flertall (50%) – normal 2020 standard.

Det understrekes at eksisterende innredning og utstyr de- og monteres dersom man som eier ikke bestiller nytt av entreprenør som tilvalg. Tilvalg faktureres den enkelte eiere direkte, som for eksempel. dusjvegger, servant skap osv.

Styret fremmer forslag om å gjennomføre det mest omfattende tiltaket, som dekker opp både kortsiktige og langsiktige behov, og som også er det tiltaket som krever størst investering og som har størst inngripen i borettslaget. Det er kun ved å fremme dette at dere som eiere kan gi deres tilslutning eller frarådning gjennom stemmeseddelen.

Det er fremkommet at det er lekkasjer på originale avløpsrør. Dette er dokumentert via rørleggeren til borettslaget og det er registrert visuelt at rørene har utvendig rustvorter som dokumenter at det er gjennomkorrosjon i rørveggen. Når det gjelder vannrørene er det klart at de bør skiftes ut innen ca. 10 år, dvs. rør fra kjeller frem til tappesteder i leilighetene, ref. informasjon på beboermøter.

Dersom styret sitt forslaget til vedtak ikke får tilstrekkelig tilslutning, vil styret måtte jobbe videre med alternativ 1 for å dekke opp vedlikeholdsbehov på både kort og lengre sikt. Det betyr at dere ikke nå skal stemme over dette alternativet, da det blir den naturlige konsekvensen dersom det ikke blir flertall for alternativ 2.



Forslag til vedtak

Styret går inn for full utskifting alternativ 2 og ber Generalforsamlingen gi styret mandat til å starte prosess med kontrahering av en totalentreprenør til å realisere prosjektet med nye rør, våtrom og wc-rom iht. overnevnte prinsipper. Samt å gjennomføre nødvendige låneopptak. Dersom prosessen etter vedtak medfører en investerings økning større enn ca. 15%, skal det innkalles til ny ekstraordinær generalforsamling før kontrahering.

Vedlegg

1. Vedlegg til sak om rør og våtromsrehabilitering.pdf



Informasjon om alternativ 1 – Innvendig rørfornyning og utskifting av kobberør

(alt 1) Innvendig rørenovering avløpsrør

- Strømføring avløpsrør og taknedløp = ca. 7,3 mil inkl. mva.
- Tillegg for de- og remonteringer slukrister, servantinnredninger, kjøkkenjusteringer, tilgang taksluk – tilkomst veggengte WC'er = ca. 600.000,-
- Portabel saniterbrakke – ca. 300.000,- inkl. mva (med en ekstra flytting)
- Nye MA- stakerør og rør fra fra stakerør til første dekke er ikke inkludert
- Prosjektoppfølgning innvendig rørenovering ca. 750.000,- inkl. mva.
- Generell uforutsett ca. 800.000 inkl. mva.

Total sum entreprise med noe uforutsett blir ca.= kr 60.000,- (inkl. mva) pr. leilighet.

Da må dere senere:

- Bytte vannrør senere i et eget prosjekt med tilhørende prosjektoppfølgning og uforutsett = ca. 50-70.000,-
- Pusse opp bad i egen regi – ca. 200.000,- (når man må ønske dette)
- Pusse opp WC-rom i egen regi – ca. 50-60.000,-
- Sluket blir stående der det er i dag
- På et tidspunkt må man inn å renovere rørene en gang til (antar 30% levetiden på renovering i forhold til nye avløpsrør)



Vi har flere brudd i kobberørene i begge blokker. Ikke bare inne i leilighetene som er beboers ansvar. Dette er noe som også må skiftes ut sammen med rørenovering kostnadsrammen på dette er tilsvarende rørenovering. Så kosten vil da ligge på ca. 110.000,- pr. leilighet. Det vil også bli satt inn tilbakeslagsventiler i alle leiligheter som vi gi oss besparelser i varmt vann. Dette vil være to separate prosjekter.

Basert på overnevnte forutsetninger samt et låneopptak på kr 18 900 000. med en rente lik 2,80% og en løpetid på 15 år i OBOS Banken, er det behov for økning i felleskostnadene (husleien) på ca. 18 % fra 01.07.22. Dvs. en økning på ca. kr 896 pr. måned.

Informasjon om alt 2– Rør, wc-rom og våtrom

Det vises til vedlegg og tidligere informasjon gitt muntlig. Videre er hovedmomentene trukket ut fra presentasjonene:

Rør og våtrom (normalt vedlikehold)

- Nye dører – kompakt dører
- Nye vegghengt wc
- Opplegg vask og tørketrommel
- Tilbakeslag ventiler
- Vannstoppeventil
- Varmekabler – bad og wc-rom
- Innfelt lys i himling wc-rom og bad
- Vegger wc- malte
- Golv wc-rom med sokkelflis
- Vegger og golv baderom – keramiske fliser
- Nytt sluk
- Nye vann og avløpsrør og nytt taknedløp



Det understrekes at eksisterende innredning og utstyr de- og monteres dersom man som eier ikke bestiller nytt av entreprenør som tilvalg. Tilvalg faktureres den enkelte eiere direkte, som for eksempel dusjvegger, servant skap osv.

(alt 2) Rør, våtrom og nytt wc-rom (inkl. mva.)

- Entreprenør entreprise = ca. 39 mil
- Prosjektoppfølgning = 1,5 mil.
- Gebyr plan og bygg = kr 80.000,-
- Programendringer = 1 mil.
- Planlagt uforutsett = 1 mil.

Sum prosjektkostnad = 45 mil gir ca. 259.000,- pr. leilighet



Basert på overnevnte forutsetninger samt et låneopptak på kr 45 000 000. med en rente lik 2,80 % og en løpetid på 40 år i OBOS Banken, er det behov for økning i felleskostnadene (husleien) på 22 % fra 01.07.22. Dvs. en økning på ca. kr 1095 pr. måned.

Felleskostnadene inkluderer oppvarming og forbruk av varmt tappevann og løpende drift av borettslaget.

Styret minner på at dersom dette tiltaket ikke får tilslutning må borettslaget likevel investere i vedlikehold på vann og avløpsrør på ca. kr 110.000,- pr. leilighet som også vil medføre en økning i felleskostnadene. Det vil ikke bli skiftet ut sluk og membraner, så denne metoden vil bare utsette prosessen i ca. 15 år, for så å ta full utskifting. **Når en tar denne investeringen og lånet skal betales ned på 15 år, så vil husleieøkningen bli på omtrent samme beløp.**

Ved vedtak om gjennomføring vil det bli avholdt egne informasjonsmøter med den endelige kontraherte totalentreprenøren. På tidligere informasjonsmøter er det informert om prosess ved gjennomføring, se også vedlegg til innkallingen.

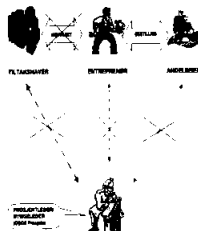
Til deres informasjon så har denne type prosjekter blitt gjennomført i andre boligselskaper i år med tilpassede corona tiltak, i samsvar med løpende avklaringer med bydelsoverlege og kommuneoverlege.

Gjennomføringstiden pr. leilighet blir enten 4 eller 5 uker. pr. leilighet (detaljer kommer først etter kontrahering). Det etableres provisorisk dusj og toalett tilgjengelig for de som ønsker å bli boende hjemme deler av tiden eller hele perioden. Det blir gjennomført tildekking inne i leilighetene i arealene som blir berørt og det blir foretatt låsebytte hvor dere som eiere får 2 nøkler til egen dør, slik at entreprenøren kan ha en nøkkel som går til alle leilighetene, mens deres nøkkel da kun går til egen dør. Så byttes låsene tilbake når prosjektet er ferdig. Ytterligere informasjon om praktisk gjennomføring vil dere få muntlig og skriftlig, på informasjonsmøter og på førbefaring som gjennomføres i hver leilighet i god tid før oppstart produksjon i den enkelte leilighet.

Entreprenørene som er posisjon til å bli kontrahert har erfaring med praktisk gjennomføring, riktig kommunikasjon og et etablert opplegg for tilleggsbestillinger (kalles **tilvalg**) mellom den enkelte eier og valgt entreprenør. Entreprenør vil også utarbeide en oversikt over viktige datoer for hver enkelt leilighet så dere vil i god tid vite når det er låsebytte,

Tilvalg - beboere

- Alternative fliser, eventuelt annet flisformat, dekor- og/eller bordfliser.
- Skifte sanitærutstyr ut fra spesifisert liste, f.eks. annen wc, ny servant, speil, etc.
- Utvidelser av bad etc.
- M.m.



Dersom det er teknisk mulig å spare et bad helt eller delvis følges prinsippet under:

Gjennomføring

Beboer som allerede har foretatt rehabilitering/oppussing av bad?

- Bad forsøkes spart hvis kvalitet/garanti etter dagens krav, må dokumenteres.
- Kriterier: Standarder og funksjoner skal være hele og i orden.
- Eventuell besparelse tilfaller beboer.
- Ønske om sparebad vurderes på førbefaring.



Dersom det ikke er mulig å «spare» badet teknisk kan eier ha krav på å få tilbakeført kvaliteter i badet:

Gjennomføring

Tilbakeføring av standard

- Det skilles mellom estetikk og funksjon.
- Tilbakeføring kan gis ved høyere standard enn det prosjektet legger opp til.
- Typisk tilbakeføring kan være:
Utvidelser av bad, flisformat, funksjoner som ikke kan monteres.
- Tilbakeføringer belastes boligselskapet





Sak 6

Endring av borettslagets vedtekter, § 4-2 Overlating av bruk (tidligere fremleie)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning :

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk 4-2 (3) andre setning :

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

Endring av borettslagets vedtekter, § 4-4 Garasjer og parkeringsplasser

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

I den senere tid har det daglig stått Garasjeporter åpne, noe som inviterer Tyveri

Selv om du ikke har noe av verdi i DIN garasje, så kan din åpne garasje bli benyttet til oppholdssted for uvedkommende. Noe som kan føre til

Brann, hærverk og annet ulovlig som vi ikke ønsker på vårt område

Dyr og barn kan lett forville seg inn i garasjene og bli stengt inne

Flere garasjer har ikke mellom vegger, slik at naboens bil kan bli utsatt for hærverk og andres eiendeler kan blir stjålet

Garasje området ser uryddig ut og uvedkommende kan også benytte din parkering til annen ulovlig virksomhet.

Forslag til vedtak

Som nytt underpunkt (14) i vedtektene 4-4 Garasje og parkeringsplasser.

Garasjeporter i Ammerudenga Borettslag skal holdes lukket til enhver tid, fortrinnsvis holdes låst.



Sak 8

Valg av styre

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år og 1 varamedlem for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås

Irina Merete Mikalsen Ammerudveien 59

Lizzie Victoria Nilsen Ammerudveien 87

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Alen Lukac Ammerudveien 91

Som varamedlem for 1 år foreslås:

Vebjørn Amundsen Ammerudveien 103

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Irina Merete Mikalsen

Lizzie Victoria Nilsen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Alen Lukac

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Vebjørn Amundsen



Sak 9

Valg av delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år

Innstilling

Valgkomiteen foreslår:

Som delegert:

Irina Merete Mikalsen Ammerudveien 50

Som varadelegert:

Lizzie Victoria Nilsen Ammerudveien 87

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Irina Merete Mikalsen

Valg av 1 Varadlegert Velges for 1 år

Lizzie Victoria Nilsen



Sak 10

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Innstilling

Valgkomitéen foreslår:

Randi-Helene Barr Ammerudveien 51

Inger Olsen Ammerudveien 85

Guri Skrede Ammerudveien 67

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Randi-Helene Barr

Inger Olsen

Guri Skrede



Sak 11

Valg av velferdskomiteé

Det skal velges medlemmer til velferdskomiteen for 1 år

Innstilling

Valgkomiteen innstiller:

Synøve Torekveen Ammerudveien 63

Unni Solberg Ammerudveien 87

Nicoline Grüner Ammerudveien 87

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Nicoline Grüner

Unni Solberg

Synøve Torekveen



Sak 12

Valg av lesesirkel

Det skal velges medlemmer til lesesirkel for 1 år

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende:

Barbro Kjenes Ammerudveien 71

Inger Olsen Ammerudveien 85

Roller og kandidater

Valg av 2 Medlem Velges for 1 år

Barbro Kjenes

Inger Olsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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