



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 614 554	16 638 783
Sum inntekter		16 614 554	16 638 783
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	545 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 682	9 686
Annen driftskostnad		7 968 316	8 726 280
Sum kostnader		8 495 448	9 281 930
Driftsresultat		8 119 107	7 356 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 149	13 807
Sum finansinntekter		53 149	13 807
Annen finanskostnad		1 949 317	1 288 897
Sum finanskostnader		1 949 317	1 288 897
Netto finans		-1 896 168	-1 275 090
Ordinært resultat før skattekostnad		6 222 938	6 081 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 222 938	6 081 764
Årsresultat		6 222 938	6 081 764
Totalresultat		6 222 938	6 081 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 222 938	6 081 764
Sum overføringer og disponeringer		6 222 938	6 081 764



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		668 056	681 737
Sum varige driftsmidler		105 826 561	105 840 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 826 861	105 840 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		520	1 520
Andre fordringer		348 901	218 543
Sum fordringer		349 421	220 063
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 432 958	11 378 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 432 958	11 378 651
Sum omløpsmidler		13 782 379	11 598 714
SUM EIENDELER		119 609 240	117 439 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital		25 600	25 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 807 427	33 584 489
Sum opptjent egenkapital		39 807 427	33 584 489
Sum egenkapital		39 833 027	33 610 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 497 337	80 422 397
Øvrig langsiktig gjeld		2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 070 337	82 995 397
Sum langsiktig gjeld		79 070 337	82 995 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 719	7 492
Leverandørgjeld		355 590	495 536
Skyldige offentlige avgifter		90 150	90 354
Annen kortsiktig gjeld		244 417	240 388
Sum kortsiktig gjeld		705 876	833 770
Sum gjeld		79 776 213	83 829 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 609 240	117 439 256



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383017

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 614 554	16 638 783
Sum inntekter		16 614 554	16 638 783
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	545 964
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 682	9 686
Annen driftskostnad		7 968 316	8 726 280
Sum kostnader		8 495 448	9 281 930
Driftsresultat		8 119 107	7 356 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 149	13 807
Sum finansinntekter		53 149	13 807
Annen finanskostnad		1 949 317	1 288 897
Sum finanskostnader		1 949 317	1 288 897
Netto finans		-1 896 168	-1 275 090
Ordinært resultat før skattekostnad		6 222 938	6 081 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 222 938	6 081 764
Årsresultat		6 222 938	6 081 764
Totalresultat		6 222 938	6 081 764
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 222 938	6 081 764
Sum overføringer og disponeringer		6 222 938	6 081 764



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		668 056	681 737
Sum varige driftsmidler		105 826 561	105 840 242
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 826 861	105 840 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		520	1 520
Andre fordringer		348 901	218 543
Sum fordringer		349 421	220 063
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 432 958	11 378 651
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 432 958	11 378 651
Sum omløpsmidler		13 782 379	11 598 714
SUM EIENDELER		119 609 240	117 439 256

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital	25 600	25 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 807 427	33 584 489
Sum opptjent egenkapital	39 807 427	33 584 489
Sum egenkapital	39 833 027	33 610 089
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 497 337	80 422 397
Øvrig langsiktig gjeld	2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld	79 070 337	82 995 397
Sum langsiktig gjeld	79 070 337	82 995 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 719	7 492
Leverandørgjeld	355 590	495 536
Skyldige offentlige avgifter	90 150	90 354
Annen kortsiktig gjeld	244 417	240 388
Sum kortsiktig gjeld	705 876	833 770
Sum gjeld	79 776 213	83 829 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	119 609 240	117 439 256



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5309 Ammerudsletta Borettslag





Til andelseierne i Ammerudsletta Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i Sarons lokaler, Ammerudveien 29 F.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ammerudsletta Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ammerudsletta Borettslag
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i Sarons lokaler, Ammerudveien 29 F.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av trafikk og parkeringsbestemmelsene – kun leie en plass
 - B) Endringer i husordensreglene og trafikk- og parkeringsbestemmelsene
 - C) Presisering av tidligere generalforsamlingsvedtak vedr doble garasjeplasser
 - D) Fullmakt til styret vedr garasjene
 - E) Dokumentasjon og bruk av gassgrill
 - F) Gjesteparkeringsplasser
 - G) Utebord tilpasset rullestolbrukere
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Bilal Ishqair	Ammerudveien 33 A
Styremedlem	Yvonne Iversen	Ammerudveien 35 C
Styremedlem	Nina Kristiansen	Ammerudveien 29 C
Styremedlem	Jørn Larsen	Ammerudveien 35 G
Varamedlem	Aisha Bibi	Ammerudveien 31 C
Varamedlem	Skjalg Magnus Fevang	Ammerudveien 27 D

Valgkomiteen

Terje Nilsen	Ammerudveien 31 D
Eric Sæby	Ammerudveien 35 E
Ruth Burch Skree	Ammerudveien 33 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ammerudsletta@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ammerudsletta Borettslag

Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.

Ammerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362128, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 46

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

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 111 saker i 2022. Styret har både gjennomført elektroniske møter (før gjenåpningen av samfunnet) og deretter fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble arrangert en sommerfest med innleid DJ og godt fremmøte sommeren 2022.

Det har i en årrekke vært utfordringer med varmtvannet i deler av borettslaget. Styret fikk i årene 2018 - 2019 installert nye varmpumper med ny og oppdatert teknologi i nr 27, nr 29, nr 31 og nr 35. I 2022 ble tilsvarende varmpumpe installert i nr 33. Erfaringene har vist at dette har bedret stabiliteten på varmtvannstilførselen, men det skjer likevel innimellom at varmtvannet blir borte. Dette har krevd mye oppfølging fra styrets side og tett oppfølging fra borettslagets rørleggertjeneste. Styret vil fortsatt være tett på oppfølgingen av varmtvannet. Installasjon av nye varmpumper gir store innsparinger på strømutfgiftene til borettslaget. Dette kommer godt med da strømprisene gikk i været fra høsten 2021 og senere har vært vedvarende høye.

2022 har vært et aktivt år for borettslagets styre.

Matos fra felles luftekanal

Rensing av ventilasjonskanalene i borettslaget ble gjennomført vinteren 2021. En kartlegging som ble foretatt i fm rensingen viste at en rekke andelseiere hadde montert elektriske vifter koblet direkte på felles luftekanal, både på kjøkken og noen også på badet. Dette er i strid med borettslagets husordensregler og fører til ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen fører til at matos mv kan sige inn til naboer som er koblet på samme luftekanal. Styret har de senere år mottatt en rekke klager på dette. Kartleggingen i fm rensingen viste hvorfor dette har vært et tiltagende problem de siste årene. Alle andelseiere som hadde slike vifter, fikk pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

Til tross for dette har det også i 2022 kommet noen klager på at det kommer matos fra naboer inn gjennom ventil til felles luftekanal, dog betydelig færre klager enn tidligere år. Dette tyder på at det fremdeles er noen andelseiere som har komfyrvifter koblet til felles luftekanal. Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra.

Kjøkkenhage

Styret, etter initiativ fra Ruth Skree, etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet og et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i 2022 og styret vil vurdere om skal videreføres også i 2023.



Vedlikehold

Utskifting av gjerder

Det er i 2022 skiftet gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35.

Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2022

Det har i 2022 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

Fornyelsesbeskjæring

Utlegging av kompost i plantefelt der det ble foretatt fornyelsesbeskjæring sist vår

Klipping av hekker foran fasader, samt andre hekker som trenger årlig klipping (bl.a thujahekken nedenfor nr 35)

Klipping av skråningen ved nr 35

Reparasjon av strømkabelbrudd foran nr 35 A og B

Høsten 2022 ble det påvist strømkabelbrudd på to steder foran nr 35 A og 35 B. Veien måtte stenges mens reparasjonene pågikk.

Andre styreoppgaver i 2022:

Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene

Oppfølging av vaskeriene

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasjeplasser og p-plasser

Bestilling av nøkler og skilt

Oppfølging av utleie av Frysa

Oppfølging av utleie av henger

Oppfølging av renovasjon – dessverre er det slik at noen få andelseiere og beboere plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Det er i 2022 blitt færre tilfeller av dette.

Oppfølging av diverse vannlekkasjer

Behandling av beboerklager



Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert svært godt gjennom året. Styret deler oppgavene mellom seg. Dette har fungert fint og styremedlemmene stiller opp i styremøtene og bidrar aktivt til å få arbeidet gjort.

Ekstern styreleder – honorar til styret

I forkant av generalforsamlingen 2017 tok forvaltningskonsulenten til Ammerudsletta borettslag kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i borettslaget. Generalforsamlingen 2017 valgte Toft til styreleder. Toft ble gjenvalgt som styreleder på generalforsamlingene i 2018, 2019 og 2020. Styreleder er ikke på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2023 settes til 450.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 150.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret. Styrehonoraret har vært uendret siden 2018.

Borettslagets kontrakter og økonomisk drift

Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i 2017-2022 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:

2017:

Ny reforhandlet avtale med Securitas	kr 150.000
Ny reforhandlet avtale med Tryg Forsikring	kr 39.000
Ny serviceavtale vedr Legionellakontroll	kr 40.000
Reforhandlet kontraktspris med Vaktmesterkompaniet	
pga mangelfull brøyting vinteren 2017/2018	kr 38.750
Reforhandlet avtale med Aqua Unik om filterbytte	kr 23.000



Innsparinger 2017 **ca kr 291.000**

2018:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 27 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 49.000
Innsparing ifm gratis vask i juli	kr 29.700
Rimeligere vaskeleverandør	kr. 100.400
Rimeligere vaktmester	kr 25.000
Innspart på vårfeing sammenlignet med tilbud fra Vaktmesterkompaniet	kr 5.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000
Innsparing brøytekontrakt	kr 62.500

Innsparinger i 2018 **kr 277 600**

(pluss innsparingene fra 2017 kr 291.000)

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 **kr 568.600**

2019:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 35 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 72 000
Beregnet innsparing på strømforbruk nr 29 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 106 000
Beregnet innsparing på strømforbruk nr 31 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 39 000
Reduserte kostnader på maskinparken i vaskeriene	kr 100 000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000

Innsparinger i 2019 **kr 323 000**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 kr 568.000)

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 **kr 891.600**

2020:



Forhandlet ned varslet premieøkning - forsikringspremien:	kr 140.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000
Fremforhandlet anleggsbidrag fra Ohmia	kr 30.000
Fremforhandlet refusjon pga vekterstreik	kr 15.700

Innsparinger i 2020 **kr 191.700**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019) kr 891.000)

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 **kr 1.083.300**

2021:

Fremforhandlet nye serviceavtaler takvifter	kr 36.700
Oppsigelse av leasingavtale printer	kr 19.700
Beregnet innsparing ved LED-armaturer i oppganger/kjeller	kr 23.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000
Krevet refusjon for manglende TV-kanaler 1. halvår	kr 8.200

Innsparinger i 2021 **kr 93.600**

(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2020) kr 1.083.300)

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 **kr 1.176.900**

2022:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 33 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 158 500
Fremforhandlet kompensasjon for ledningsrett for naboeiendom	kr 50 000
Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking	kr 85 500
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6 000



Innsparinger i 2022	kr 300.000
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2021)	kr 1.176.900)
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2022	kr 1.476.900
Totale innsparinger siste 5,5 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden)	<u>kr 5.488.300</u>

Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være en god del høyere enn beregnet her da det siste årets innsparinger hva gjelder innsparte strømkostnader vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i perioden.

Vedlikeholdsmessige utfordringer

En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Deler av teknisk infrastruktur i borettslaget er slitt og krever mye vedlikehold. I tillegg til det som er nevnt overfor, er det en god del vedlikehold på elektriske anlegg og VVS-anlegg.

Styret har gjennom 2022 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Parkeringssituasjonen i borettslaget

Det er pr i dag 24 måneders ventetid for p-plass i borettslaget. Det er pr i dag 12 måneders ventetid på garasje plass i borettslaget.

Ei-bil lading i borettslaget

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

Felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2023 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2022. Dette utgjør en oppjustering på 7 %, noe som i realiteten betyr å holde felleskostnadene uendret.

Strømkostnadene

Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022 og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke

sparetiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette).

Mange borettslag melder om behov for å øke felleskostnadene vesentlig pga de økte strømprisene. OBOS opplyser at de fleste borettslag økes felleskostnadene med 10-20%. Dette gjelder ikke Ammerudsletta borettslag. Styret vil likevel ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

Solcellepaneler på takene – strømsparetiltak

Styret har over tid hatt til vurdering muligheten for å etablere solcellepaneler på blokktakene som et strømsparetiltak. Forslag om solceller på takene våre er også fremmet på generalforsamlinger, bl.a. i 2019. Det har vært vanskelig å få utredet dette på en skikkelig måte før det sommeren 2022 ble etablert et nytt selskap – Solway, som er et samarbeid mellom OBOS og Hafslund Ny Energi.

Bak Solway står to erfarne partnere, Hafslund Ny Energi og OBOS - som sammen ønsker å gjøre veien til solceller så enkel som mulig for borettslag og sameier.

Hafslund Ny Energi jobber hver dag for elektrifisering av samfunnet og akselerering av fornybare løsninger. OBOS er en av Nordens største boligbyggere og Norges største forvalter av borettslag og sameier. OBOS er borettslagets forretningsfører.

Ammerudsletta borettslag har i høst samarbeidet med Solway for å undersøke muligheten for å ta i bruk fornybar energi for å få ned energikostnadene i borettslaget. I 2021 brukte borettslaget ca. 1.500.000 strøm til borettslagets fellesanlegg. For 2023 er det budsjettert med kr 2.500.000 i strømutfgifter.

Hadde det ikke vært for strømstøtteordningen, hadde kostnadene vært nesten dobbelt så høye.

Borettslaget synes at det er risikabelt å regne med at regjeringens strømstøtte vil vare i det uendelige. Styret ønsker derfor å ta ytterligere grep for å få ned borettslagets strømkostnader i fremtiden og i tillegg bidra til det grønne skiftet.

Borettslaget har de senere år gjennomført en rekke strømsparetiltak. Bl. a. er det satt inn energieffektive varmpumper i alle blokkene og det er byttet til sensorstyrt LED-belysning i alle oppganger og kjellere.

Styret har de siste årene foretatt en gjennomgang av de fleste kontraktene i borettslaget og har derfor lagt seg opp en del kapital. I tillegg har borettslaget unngått økninger i fellesutgiftene de siste årene, kun en justering i tråd med konsumprisindeksen, bortsett fra 2021 til 2022 hvor fellesutgiftene ble holdt uendret.

Det legges opp til at en investering i solcellepaneler på takene skal kunne dekkes av borettslagets oppsparte midler. Fellesutgiftene vil derfor IKKE bli økt pga. denne investeringen.

Saken fremmes på bakgrunn av mottatt tilbud fra Solway datert 09.12.2022 som er vedlagt saken.

Vedtaket forutsettes gjennomført under den forutsetning av prosjektet godkjennes av Plan- og bygningsetaten, herunder en gjennomført statisk beregning av takets bæreevne samt at det mottas tilskudd fra Oslo kommune klimafond. Klimafondet kan gi tilskudd til borettslag og sameier på 35 prosent av godkjente investeringskostnader. Det maksimale tilskuddsbeløp pr borettslag er 1,8 millioner kroner.

Ut fra beregnede investeringer på totalt kr 3 038 731 etter at tilskuddet fra Oslo kommune er trukket fra, vil borettslaget ha en beregnet innsparing i sine årlige energikostnader på kr 356 738,

Dette forutsetter en strømpris på kr 2,00 pr KWh, inkl. avgifter og mva. Det er beregnet at anlegget med en slik strømpris vil være nedbetalt på 8 år. Levetiden på anlegget er 30-40 år med skifte av invertere etter ca. 20 år.

Dersom strømprisen blir høyere enn dette, vil nedbetalingen av anlegget gå raskere.

Den statiske beregning av takets bæreevne vil være avgjørende for om prosjektet kan gjennomføres.

Styret la sak om installasjon av solcellepaneler frem på ekstraordinær generalforsamling 20. desember 2022.

Generalforsamlingen fattet følgende enstemmige vedtak:

Det installeres solcellepaneler på takene på borettslagets 5 blokker. Investeringen skal dekkes av borettslagets oppsparte midler. Fellesutgiftene vil derfor IKKE bli økt pga. denne investeringen.

Saken fremmes på bakgrunn av mottatt tilbud fra Solway datert 09.12.22.

Vedtaket forutsettes gjennomført under den forutsetning av prosjektet godkjennes av Plan- og bygningsetaten, herunder en gjennomført statisk beregning av takets bæreevne samt at det mottas tilskudd fra Oslo kommune klimafond.

Med bakgrunn i at det kan være en mulighet for å montere et solcelleanlegg med høyere effekt enn tilbudt fra Solway 09.12.2022 gis styret rett til å utvide størrelsen på anlegget med inntil 50 %. Utvidelsen vil skje ved at en større andel av takflatene dekkes med solcellepaneler, fortrinnsvis ut mot kantene. En forutsetning er at lønnsomheten for utvidelsen er tilsvarende eller bedre enn opprinnelig installasjonen.

Det blir spennende å se utover vinteren og våren om borettslaget klarer å få realisert sin solcellepanelsatsning.

Status pr 10.03.2023



Styret har enda ikke mottatt rapport med godkjenning fra rådgivende ingeniør om den statiske beregning av takets bæreevne. Solway opplyser at siden dette er pionerarbeid tar arbeide med å beregne og kvalitetssikre takets bæreevne mer tid enn man opprinnelig så for seg. Det er derfor klart at dersom borettslaget får Go fra rådgivende ingeniører at takene våre tåler solceller, vil prosjektstart uansett bli forsinket i fht det man opprinnelig var forespeilet. Men det er viktig å ta den tiden det tar med å kvalitetssikre arbeidet med den statiske beregningen av takenes bæreevne.

Styret vet derfor i skrivende stund ikke mer om eventuelt oppstartstidspunkt for prosjektet.

InfoNytt og Vibbo

Styret har utgitt 6 InfoNytt i 2022 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 57 infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.2022 var på kr. 13 076 504

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Ammerudsletta Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Ammerudslettas Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Ammerudslettas Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4J5TD-KETCX-OIXPZ-F3TGB-SMDYM-GSTBV



AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	10 764 944	8 820 378	10 764 944	13 076 503
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 222 938	6 081 764	3 674 355	2 346 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 13 682	9 686	5 690	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -3 925 060	-4 122 905	-4 139 000	-3 657 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 311 560	1 968 544	-458 955	-1 311 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	13 076 504	10 788 922	10 305 989	11 765 503
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	13 782 379	11 598 714		
Kortsiktig gjeld	-705 876	-833 770		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	13 076 503	10 764 944		



AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 533 107	16 529 621	16 535 000	17 661 000
Andre inntekter	3	81 447	109 162	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		16 614 554	16 638 783	16 535 000	17 661 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-80 964	-64 455	-65 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger	14	-13 682	-9 686	-5 690	0
Revisjonshonorar	6	-23 841	-20 920	-24 000	-26 000
Andre honorarer	5	-150 000	-165 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-259 700	-249 185	-260 000	-280 500
Konsulenthonorar	7	-12 092	-109 258	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 331 010	-3 308 089	-3 412 000	-3 412 000
Forsikringer		-636 335	-563 939	-615 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-930 811	-949 440	-970 000	-1 083 000
Energi/fyring		-1 653 912	-1 490 211	-1 900 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-853 867	-756 977	-788 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 266 748	-1 278 261	-1 122 500	-1 265 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 495 448	-9 281 930	-9 676 645	-10 847 000
DRIFTSRESULTAT		8 119 107	7 356 853	6 858 355	6 814 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 149	13 807	0	0
Finanskostnader	12	-1 949 317	-1 288 897	-3 184 000	-4 468 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 896 168	-1 275 090	-3 184 000	-4 468 000
ÅRSRESULTAT		6 222 938	6 081 764	3 674 355	2 346 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 222 938	6 081 764		



20

Ammerudsletta Borettslag

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	587 580
Andre varige driftsmidler	14	668 056	681 737
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		105 826 861	105 840 542
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 120	20 496
Kundefordringer		520	1 520
Forskuddsbetalte kostnader		334 781	198 047
Driftskonto OBOS-banken		9 243 427	7 227 343
Driftskonto OBOS-banken II		40 358	35 924
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69 000	69 000
Sparekonto OBOS-banken		4 069 348	4 035 560
Innestående i andre banker		10 824	10 824
SUM OMLØPSMIDLER		13 782 379	11 598 714
SUM EIENDELER		119 609 240	117 439 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		39 807 427	33 584 489
SUM EGENKAPITAL		39 833 027	33 610 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	76 497 337	80 422 397
Borettsinnskudd	17	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	18	779 880	779 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 070 337	82 995 397
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		244 417	239 012
Leverandørgjeld		355 590	495 536
Skyldige offentlige avgifter	19	90 150	90 354
Påløpte renter		15 719	7 492
Annen kortsiktig gjeld		0	1 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		705 876	833 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		119 609 240	117 439 256
Pantstillelse	20	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2023
Styret i AL Ammerudslettas Borettslag

Hans-olav Toft/s/

Bilal Ishqair/s/

Yvonne Iversen/s/

Nina Kristiansen/s/

Jørn Larsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	16 044 480
Garasje	337 452
Parkering	138 000
Garasje	22 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 541 976

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 869
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 533 107

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Fakturert beboere for ulovlig hensetting av avfall	1 000
Beboerservice inntekter	4 372
Fakturert beboere for egenandel forsikring	25 004
Fakturert beboer for ulovlig elbil-lading	1 000
Regnskapskorrigeringer	71
Kompensasjon ledningsnett	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	81 447

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 450 000. I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 8 144, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 841.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 092
SUM KONSULENTHONORAR	-12 092

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

Drift/vedlikehold bygninger	-152 539
Drift/vedlikehold VVS	-791 445
Drift/vedlikehold elektro	-51 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 022 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 376
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 159
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-201 300
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 064
Egenandel forsikring	-38 349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 331 010

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-320 249
Feieavgift	-38 048
Renovasjonsavgift	-572 514
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-930 811

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 731
Diverse leiekostnader/leasing	-223 782
Lyspærer og sikringer	-8 800
Vaktmestertjenester	-211 484
Vakthold	-93 409
Renhold ved firmaer	-647 228
Andre fremmede tjenester	-6 440
Trykksaker	-8 979
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 144
Andre kontorkostnader	-1 688
Porto	-7 640
Bank- og kortgebyr	-6 518
Velferdskostnader	-34 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 266 748

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 788
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 271
SUM FINANSINTEKTER	53 149

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 949 317
SUM FINANSKOSTNADER	-1 949 317

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	7 938 266
Tilgang 2017 (Stor rehabilitering 2012-2015)	87 586 921
Tilgang 1985	4 096 604
Tilgang 1986	3 403 755
Tilgang 1987	1 372 803
Tilgang 1988	172 576
SUM BYGNINGER	104 570 925

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.95/bnr.46

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



25

Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Skriver		
Kostpris	23 979	
Avskrevet tidligere	-3 996	
Avskrevet i år	-7 992	
		11 991
Tørketrommel		
Tilgang 2015	56 897	
Avskrevet tidligere	-37 457	
Avskrevet i år	-5 690	
		13 750
Antenneanlegg		
Kostpris	500 811	
		500 811
Garasjeanlegg		
Kostpris	126 504	
		126 504
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
		15 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		668 056
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-13 682

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus A/L. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr.300.- Balanseført verdi: kr.300.-

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-92 500 000	
Nedbetalt tidligere	12 077 603	
Nedbetalt i år	3 925 060	
		-76 497 337
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-76 497 337

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-1 767 620
Korrigerings 2017	-25 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 793 120

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd balkonger	-718 080
Innskudd garasjer	-61 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-779 880

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-69 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-90 150

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 793 120
Pantelån	76 497 337
TOTALT	78 290 457

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

Bygninger	104 570 925
Tomt	587 580
TOTALT	105 158 505



Innkomne forslag/saker:

Forslag A: Endring av parkeringsbestemmelsene - kun leie en plass

Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår følgende nytt pkt i trafikk- og parkeringsbestemmelsene:

Nytt pkt

Styret innstilling:

2.11. Det er kun tillatt å leie en plass - forholdet til eiergarasjene
Andelseier kan kun inneha en garasje- eller parkeringsplass. Dette gjelder selv om andelseieren innehar en eiergarasje. Andelseier kan da ikke innvilges leieplass også. Det er imidlertid tillatt å leie en garasje-/parkeringsplass samtidig med at man også leier MC-plass.

Forslag B: Endringer i husordensreglene og trafikk- og parkeringsbestemmelsene

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Styret har gjort noen mindre endringer i husordensreglene og trafikk- og parkeringsbestemmelsene. Disse er markert med fet skrift. Det er en ny bestemmelse som tar inn en reglene som tidligere har fremkommet på egenerklæring om brannvern (pkt 4.11.). Denne bestemmelsen innebærer derfor ikke noe endring.

Styret legger husordensreglene og trafikk- og parkeringsbestemmelsene fram for generalforsamlingen til orientering og godkjenning. Husordensreglene og trafikk- og parkeringsbestemmelsene er vedlagt innkallingen.

Styret forslag:

Vedlagte oppdaterte husordensregler og trafikk- og parkeringsbestemmelser tas til orientering og godkjennes.

Forslag C: Presisering av tidligere generalforsamlingsvedtak vedr doble garasjeplasser

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Det ble avholdt parkeringsmøte på Saron 08.03.2023 hvor samtlige leietakere til garasjerekkene langs offentlig vei 1952 var invitert. Det var enighet om på dette møtet blant de fremmøtte om at det på grunn av dagens parkeringssituasjon i borettslaget ikke lenger skal være tillatt med doble plasser, dvs at en andelseier kan leie to plasser ved siden av hverandre. Dette anses i dagens situasjon som urimelig da det pr i dag er 7 andelseiere som står på venteliste for å få garasjeplass. Det er i pr idag ett års ventetid på

garasjeplass og to års ventetid på p-plass. Det står 17 andelseiere på venteliste til p-plass. Ordningen med doble plasser ble innført i 2017 da flere garasjeplasser stod tomme. Mens tildelingen av doble plasser opphørte i 2019 da sykkelveiene langs Ammerudveien kom og parkeringssituasjonen forandret seg til det verre. Pr i dag har 4 andelseiere doble plasser i garasjene. Disse vil bli sagt opp med ordinær oppsigelsesfrist. De 4 frigjorte plassene vil bli tildelt i hht ventelisten.

Styret foreslår følgende

Det er ikke lenger tillatt for en andelseier å leie doble garasjeplasser. Tidligere tildelte doble plasser inndras.

Styret innstilling:

Det er ikke lenger tillatt for en andelseier å leie doble garasjeplasser. Tidligere tildelte doble plasser inndras.

Forslag D: Fullmakt til styret om garasjene

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Det ble avholdt parkeringsmøte på Saron 08.03.2023 hvor samtlige leietakere til garasjerekkene langs offentlig vei 1952 var invitert. Det var enighet om på dette møtet blant de fremmøtte om at styret bør få fullmakt til å utrede hvilket handlingsrom borettslaget har hva gjelder garasjene. Det er viktig å få utredet dette pga at garasjene er altfor små og uhensiktsmessige i hht dagens bilpark. Resultatet av en slik kartlegging vil bli lagt frem for en senere generalforsamling.

Styret innstilling:

Styret gis fullmakt til å utrede hvilket handlingsrom borettslaget har når det gjelder garasjerekkene langs veien. Av utredningen bør det fremgå om garasjene kan oppgraderes til moderne standard, om dette vil bli godkjent av Plan- og bygningsetaten med tanke på beliggenheten inntil den offentlige veien mv. Kan man tenke seg andre parkeringsløsninger på tomtene hvor dagens garasjer står?

Forslag E: Dokumentasjon og bruk av gassgrill

Forslagsstiller: Tore Lundestad

Jeg vil med dette nok en gang be styret fremvise dokumentasjon på at grilling med gass på balkonger ikke kan tillates på bakgrunn av lov.

Dette ba jeg styret om å vise i generalforsamlingen sist i 2022 uten at dette har blitt mottatt.

Jeg mener at dette forbudet skal oppheves om ikke forbudet kan dokumenteres tilstrekkelig.

Tore Lundestad

Ammerudveien 31 a

Styrets behandling av forslaget:

Styret kan ikke fremvise dokumentasjon for at det ikke er tillatt å bruke gassgrill på balkongene. Styret har tidligere støttet seg til eldre uttalelser om at man av branntekniske hensyn ikke kan tillate bruk av gassgrill.

Styret har kontaktet Oslo brann- og redningsetat som opplyser at det i dag ikke er noen



brannvernregler som forbyr bruk av gassgrill på balkonger i borettslag. Det er opp til det enkelte borettslag selv å bestemme om det skal være tillatt med gassgrill på balkonger. Det som ikke er tillatt, er å lagre gassbeholdere i kjellere.

Av den grunn overlater styret til generalforsamlingen å avgjøre hvorvidt det skal tillates gassgrill i borettslaget eller ikke. Dersom generalforsamlingen vedtar å oppheve forbudet mot gassgriller, er det nødvendig å endre vedtektene tilsvarende. Av denne grunn krever et vedtak om opphevelse av forbudet mot gassgrill 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Styret oversender forslaget om opphevelse av forbudet mot bruk av gassgrill på balkongene til generalforsamlingen til avgjørelse. Endringen gjøres under følgende forutsetninger: Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderne i kjellerbodene. Gassbeholderne skal oppbevares på balkongen. Gassbeholder skal være av kompositt materiale. Det er ikke tillatt med gassbeholdere av metall/stål.

Styret får fullmakt til å gjøre nødvendige endringer i vedtektene.

Forslag F: Gjesteparkeringsplasser

Forslagsstiller: Ina Bråten

Jeg ser (og hører) ønsker om gjesteparkering i brl.

Det er ikke flust med plasser her, men er det mulig å ta litt av en plen et sted eller to for å lage gjesteparkering? Kan jo være for noen timer eller et døgn av gangen med parkeringsbevis?

Styrets behandling av forslaget:

Forslagsstiller spør om det er mulig å ta litt av en plen et sted eller to for å etablere gjesteparkeringsplasser. Styret synes at det er vanskelig å ta stilling til forslaget uten å vite mer om omfanget av forslagsstillers ønsker og hvor hun tenker seg dette gjort. Er det snakk om to gjesteparkeringsplasser eller ti? Forslagsstiller har i etterkant meldt inn som eksempel på hvor hun tenker seg gjesteparkeringsplasser f.eks. mellom hver lyktestolpe foran nr 29 og nr 35.

Det som kan gjøres er at styret får i oppdrag å se på mulighetene for å etablere gjesteparkeringsplasser i borettslaget og melde tilbake til generalforsamlingen i 2024.

Styrets innstilling:

Styret får i oppdrag å se på mulighetene for å etablere gjesteparkeringsplasser i borettslaget og melde tilbake til generalforsamlingen i 2024.

Forslag G: Utebord tilpasset rullestolbrukere

Forslagsstiller: Ina Bråten

Saksinformasjon:

Bord ute som passer til rullestolbrukere (Et litt lenger bordende på en side, slik at man kan trille rullestolen under her.

Styrets behandling av forslaget:

Styret er positiv til forslaget og vil undersøke hva som finnes på markedet.

Styrets innstilling:

Det anskaffes et utebord tilpasset rullestoler.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nina Kristiansen	Ammerudvn. 33 A
Skjalg Magnus Fevang	Ammerudvn. 27 D

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kristine Kronstad Gulbrandsen Ammerudvn. 33 E
2. Rahmati Mohammad Ammerudvn. 27 B

I valgkomiteen for Ammerudsletta Borettslag

Eric Sæby /s/

Ruth Burch Skree/s/

Terje Nilsen/s/



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2022 | Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35.
Ny varmepumpe med ny og oppdatert teknologi i nr. 33 |
| 2021 | Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene
Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp.
Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrte LED-armaturer
Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene
Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021
Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien)
Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene |
| 2020 | Etablering av elbil – ladeinfrastruktur
Installasjon av videoovervåking i de nye vaskeriene |
| 2019 | Nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31
Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene.
Alle vaskeriene er pusset opp
Frysa er pusset opp
Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene.
Manglende eller defekt utstyr er erstattet |



	Rehabilitering vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019	
2018	Nye porttelefoner med videofunksjon	
2018	Byttet varmpumper i nr. 27 og nr. 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader. Satt inn vannmåler i nr. 35. Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33. Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018 Diverse utbedringer av uteområdene Ferdigstilt det nye porttelefonanlegget	
2016 - 2017	Maling av garasjeanlegg	
2014 - 2015	Oppgradering av utemiljøet	
2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger, tak og vinduer	
2011 - 2011	Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35	
2011 - 2011	Ombygging varmtvannsberedere HMS krav	Forebyggende arbeid med Legionella bakterier, utført vannprøver
2010 - 2010	Nytt lås system	
2010 - 2010	Nye brannslanger og varslere i alle leiligheter	
2010 - 2010	Oppgradering fotball bane bak blokk 27	Nytt fotballnett
2007 - 2007	Oppussing av oppganger	
2007 - 2007	Oppussing av inngangspartier	
2007 - 2007	Oppussing av fasade i Ammerudveien 27	
2007 - 2007	Oppussing av vaskeriene	
2007 - 2007	Asfaltering av stikkveier	
2007 - 2007	Oppsetting av søppelbrønner	
2006 - 2006	Utskiftet EI-anlegg i kjeller	
2006 - 2006	Malt garasjeanlegget	
2004 - 2004	Utskiftning av stigeledninger	
2003 - 2004	VVS-rehabilitering	Rehabilitering samtlige bad og utskiftning av avløpsrør.



5309 Ammerudsletta Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Legges frem for generalforsamlingen 2023 til godkjenning (**endringer siden sist i fet skrift**)

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser	2
3. Ro og orden	2
4. Bygningmessige bestemmelser	3
5. Innvendige fellesområder	5
6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget.....	5
7. TV og internett	6
8. Balkongene	6
9. Vaskeriene	7
10. Videoovervåkning.....	8
11. Skadedyr	9
12. Håndtering av nabokonflikter	9



1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av andelseiernes leiekontrakt. Alle beboere i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan til enhver tid gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av rundskriv til andelseiere. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære generalforsamling.

2.3. Andelseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Borettslaget har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av borettslagets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av andelseier/leieboer i den leilighet hvor vannet kommer fra. Alle forsikringsskader skal meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning omgående med kopi til styret.

2.5. Borettslaget avholder dugnader etter styrets bestemmelse. Dersom det ikke møter andelseiere til dugnaden, vil styret leie inn firmaer for å få gjennomført arbeidene. Dette kan medføre at fellesutgiftene må økes.

2.6. Borettslagets vaktmestertjeneste er leid inn for å ivareta borettslagets fellesinteresser.

2.7. Andelseiere/beboere oppfordres til å gi styret skriftlig melding dersom det blir observert at husordensreglene ikke blir overholdt.

2.8. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ammerudsletta@styrerrommet.net eller legges i styrets postkasse utenfor inngangen til Ammerudveien 35A.

3. Ro og orden

3.1. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking mv) mandag til fredag mellom kl. 21.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det legges særlig vekt på at naboene ikke forstyrres.

På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Musikkøvelser, som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på ukedager, lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 1800 og ikke på søndager og helligdager. Musikkøvelser skal ikke vare mer enn 3 timer pr. dag, og kun i de tidsrom som er angitt ovenfor. Instrumentene skal (om mulig) dempes.



3.3. Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

4. Bygningsmessige bestemmelser

4.1. Det skal være mulig å åpne alle opprinnelige ventiler i leiligheten. Ventilene skal stå åpne.

4.2. Styret anbefaler at man installerer panelovner for å unngå fuktskader.

4.3. Nøklene til inspeksjonsluken på badene skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.4. Nøklene til sikringsskapet skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.5. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i nabo-leilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne kjøkkenvifter som er montert på felles luftekanal. Dersom styret mottar klager på matlukt fra andre leiligheter, har styret rett til adgang til alle leiligheter som er tilknyttet denne felles luftekanal for å sjekke at det ikke er montert kjøkkenvifter i leilighetene.

4.6. Plast, kartonger og parafinkubber skal ikke brukes til fyring, da disse soter ned pipeløpet. Bruk tørr ved.

4.7. Det er kun tillatt å montere markiser med gjeldende fargekode under balkongoverbygg.

4.8. Det er tillatt med persienner på utsiden av vinduer og balkongdører. Disse skal monteres av autorisert fagpersonell. Kun fargen - RAL: 8019, skal benyttes der hvor det er grå/brune vinduer. Andelseiere bes kontakte Fasadeprodukter, e-post post@fasadeprodukter.no eller på telefon 911 50 200 eller Markisemannen, e-post post@markisemannen.no eller på tlf 48 300 500

4.9. Den enkelte andelseier eller bruker av boligen er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkelte andelseiers ansvar. Andelshaver må selv betale kostnader til reparasjon som følger av slik bruk.

4.10. Ved bytting av peis skal det eksisterende hull og rør inn i pipa brukes. Hullet i pipa må ikke endres da dette kan føre til ubalanse i hele pipesystemet. Andelseier står ansvarlig for at dette overholdes. Kun autorisert firma skal bytte peis. Styret skal motta bekreftelse fra autorisert firma om utførte arbeider.

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

4.11. Brannvernstyret i den enkelte leilighet, brannslange og røykvarsler (-e) er borettslagets eiendom. Borettslaget installerte opprinnelig slikt utstyr i alle leiligheter. Andelseier er forpliktet til å vedlikeholde utstyret og erstatte det dersom det blir borte (ved flytting, oppussing mv). Borettslaget skifter ut røykvarslere for borettslagets regning ved behov (ve ny teknologi eller batteribytte). Det ble i 2019 skiftet til optiske røykvarslere i alle leiligheter. Batteriene i disse skal vare i 10 år.



Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

To røykvarslere og en fastmontert brannslange er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes. Ved tap eller skade må dette dekkes av andelseier.

Undertegnede andelseier i Ammerudsletta Borettslag bekrefter herved å ha overtatt bolig med to fastmonterte røykvarslere og en fastmontert brannslange.

Røykvarslere skal monteres slik at de gir signaler som kan høres i alle rom i leiligheten. Røykvarslere skal monteres i taket fordi det er der røyken kommer først.

Både brannslanger og røykvarslere er borettslagets eiendom, og skal behandles på en aktsom måte. Det foretas kontroll av autorisert firma i henhold til avtale med borettslaget.

Ved beskadigelse av noe av brannsikkerhetsutstyret, forplikter andelseier skriftlig å melde fra til styret slik at nytt utstyr blir utlevert. Dersom skaden skyldes uaktsomhet, er andelseier økonomisk ansvarlig.

Andelseier er forpliktet til å sørge for at ovennevnte utstyr er på plass og i forsvarlig stand når leiligheten overdras til ny andelseier eller fremleietaker.

Andelseier forplikter seg til å informere alle medlemmer av husstanden om ovenstående.

Oslo, ___/___ 20___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

Alle som flytter inn i borettslaget plikter å skrive under på denne brannvernerklæringen.



5. Innvendige fellesområder

- 5.1. Andelseierne skal være med og holde orden i kjellere, trappeoppganger og indre fellesrom. Alle beboere skal påse at det ikke blir hensatt avfall/gjenstander/løsøre på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander på fellesarealer i kjeller, ei heller midlertidig. Brudd på dette forbudet vil føre til at andelseier må betale for bortkjøring og vask.
- 5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.
- 5.3. Barnevogner, sykler, sparkere og kjelker skal kun settes på de steder i kjelleren som er avsatt til dette formål.
- 5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å oppbevare mat i kjellerne pga faren for skadedyr.
- 5.6. Kjellere og trappeoppganger tillates ikke benyttet som lekeplass. Unødvendig opphold er forbudt.
- 5.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder og annen motorredskap i kjellerne. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.
- 5.8. Trappene vaskes 1 gang i uken i regi av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å vaske foran sin egen dør. Det er ikke tillatt å riste matten i gangen. Den som skitner til mer enn normalt i trapper og oppganger må selv gjøre rent etter seg. For barn er foresatte/foreldre ansvarlige for rydding og vask.
- 5.9. Dører til oppgangen og kjellerdører skal alltid holdes låst.
- 5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.
- 5.11. Andelseier er selv ansvarlig for å få fjerne avfall som ikke er husholdningsavfall. Tilhenger til dette formål kan lånes i borettslaget. Nøkkel til tilhenger fås ved henvendelse til den i styret som er ansvarlig for hengeren, se oppslag i oppgangen.
- 5.12. Det er ikke tillatt å sette opp klistrelapper eller skrive med tusj etc. på postkasser eller ringetablåer. Unntatt fra dette er Nei til reklame på postkassene.
- 5.13. Postkasseskilt bestilles gjennom styret. Andelseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på postkasser eller ringetablåer.

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

- 6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret. Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.
- 6.2. Foreldrene er ansvarlige for sine barns lek og for at det blir ryddet opp etter dem.
Andelseier og besøkende har plikt til å se etter sine barn og påse at gjeldende regler blir fulgt.
- 6.3. Lufting av tøy og teppebanking er bare tillatt på bestemte plasser hvor stativ er satt opp.
- 6.4. Støyende virksomhet utendørs tillates ikke etter kl. 21.00 på hverdager, og heller ikke i tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 eller på offisielle fri- og helligdager.



6.5. På balkongene og i forhagene er støyende aktivitet som høyrøstet tale eller høy musikk ikke tillatt.

6.6. Grilling på fellesområdet er kun tillatt på opparbeidete grillplasser. Ved bruk av engangsgriller skal disse plasseres forsvarlig. Den som griller har ansvar for å rydde vekk søppel etter seg.

6.7. Skilt og brøytepinner som er satt opp på borettslagets område, skal respekteres.

6.8. Sykler, etc. som står ute, skal ikke under noen omstendighet være til hinder for ferdsel, eller settes slik at de stenger for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

6.9. All bruk av fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.

6.10. Når det gjelder kasting av juletrær, henvises det til Oslo kommunes hjemmesider: www.oslo.kommune.no.

6.11. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene eller på uteområdene. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

6.12. Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy.

6.13. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.14. Det er ikke tillatt å trække/gå i bedene.

6.15. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

7.1. Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Alle feil på antenneanlegget varsles til GET på telefon 21545454. Tilkalles service på grunn av feil som ikke skyldes fellesanlegget, må omkostningene dekkes av andelseieren.

7.2. Montering av utvendige antenner er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillatt oppsatt i forhager, på balkonger, terrasser eller på tak i borettslaget.

7.3. Boksene for mottak av digital TV ("GET-boksene") er beboers eiendom, men de skal kun brukes innen borettslaget. Boksen skal leveres til en autorisert GET forhandler ved flytting. Nyinnflyttede må bestille ny digitalboks av en autorisert GET- forhandler. GET-boksen med standard programpakke er inkludert i fellesutgiftene. Dersom beboer ønsker flere kanaler enn det som er i standardpakken, kan de bestilles hos GET. Disse må beboer betale selv.

7.4. Oppgradering av internett og bredbåndstelefoner kan bestilles hos GET og andelseier må selv betale for dette.

8. Balkongene

8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tøring av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.

8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.

8.3. Andelseierne skal selv sørge for vedlikehold av balkongene. Det er ikke tillatt å bruke salt eller andre kjemikalier.



8.4. Kun elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager.

8.5. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.

8.6. Verandakasser og annet skal henges på innsiden av balkongene.

8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.

8.8. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er høyere enn terrasserekkverket. Dette for å unngå at det visuelle inntrykket av borettslaget ødelegges. Borettslaget bruker til enhver tid store beløp på å ta vare på borettslaget og holde det pent og ryddig. Denne regel er en del av dette arbeid.

8.9. Det er ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap på terrassene som ikke er godkjent for utebruk eller bryter med regelen i pkt 8.8. eller støyer så mye at de er til sjenanse for naboene.

9. Vaskeriene

9.1. Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Brukerbetaling ble vedtatt på generalforsamlingen 2019. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene. Nøkkel til vaskeriet tilhører hver enkelt leilighet. Ny vaskebrikke bestilles gjennom styret mot betaling.

9.2. Bruksanvisning for alle vaskemaskiner og utstyr finnes enten på eller i nærheten av utstyret. Disse bruksanvisningene skal følges. Avvik fra bruksanvisningene er ikke tillatt og vil bli betraktet som grov uaktsomhet. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført. Alle brukere må signere på brukeravtale før de får rett til å bruke vaskeriet. Ved gjentatt grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga slik bruk.

9.3. Nye leieboere er forpliktet til å søke veiledning for bruk av vaskeriet. Styret gir slik veiledning.

9.4. Den som benytter vaskeriet er ansvarlig for at maskinene blir tømt for tøy når vaske- og tørkeprogrammet for vedkommende er ferdig. Unnlatelse av å oppfylle dette punkt anses respektløst overfor den som skal vaske etter en og vil medføre en advarsel. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene.

9.5. Følgende forholdsregler SKAL følges: Se oppslag i vaskeriet.

a. Ingen maskiner skal overbelastes. Det betyr at det ikke må legges i mer tøy i maskinene enn hva de etter bruksanvisningen er beregnet for.

b. Det er kun klær som skal vaskes i fellesvaskeriet. Tepper, overmadrasser mv skal ikke vaskes i fellesvaskeriet.

c. Før noe plagg blir lagt i maskinene, skal løse metallgjenstander, f. eks mynter, skruer, spiker mv fjernes. Metallgjenstander kan føre til store skader og kostbare reparasjoner. Bruk vaskepose til BH med spiler.



d. Det skal kun benyttes lavtskummende vaskemiddel godkjent for maskinvask.

e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, maskinparken og rengjøring av gulvet etter bruk.

9.6. Ved eventuelle feil som oppstår skal vedkommende maskin øyeblikkelig slås av, og feilen skal meldes til vaktmestertjenesten, styret ved ansvarshavende eller tilsynsleder snarest.

9.7. I blokk 27, 31, 33, 35 er vasketiden er mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og på lørdager fra kl. 07.00 til kl. 19:00. Vasketiden er 3 timer vask og tørk.

I blokk 29 er tidene fra kl. 07.00 til kl. 23.00 fra mandag til fredag og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00.

Vasketider i nr 29 er: - 2 timer per beboer, vi deler ikke opp vasketid i tørk/vask for seg. 20 kr per vasketid.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager og helligdager. Det er montert tidsur som styrer strømmen i alle vaskeriene.

9.8. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene pga brannfaren. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.

9.9. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.10. Vaskeriene er videoovervåket.

Borettslaget har en berettiget interesse av at det installeres videoovervåking i vaskeriene. Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på maskinene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet maskinene på et lavest mulig nivå. Borettslaget har gjennom de siste år hatt svært høye kostnader tilknyttet vaskeriene. På denne bakgrunn har styret sett seg nødt til å investere i ny maskinpark og innføre et betalingsystem i vaskeriene. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen i 2019. Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler. Styret er av den oppfatning at videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Borettslaget har gjennomgått store rehabiliteringer med tilhørende høye kapitalkostnader (avdrag og renter) og det er derfor av avgjørende betydning for borettslaget å holde driftskostnadene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen av vaskeriene vil være et viktig og nødvendig bidrag til dette.

Etter styrets oppfatning er det en klar interesseovervekt for fellesskapet i å ta vare på borettslagets eiendeler og økonomi sett opp imot den enkelte beboers ønske om ikke å bli fanget opp på videokamera i et vaskeri man bruker en gang iblant.

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere som forårsaker skade på maskinparken. I hht borettslagets husordensregler som omhandler vaskeriene, er skadeforvolder økonomisk ansvarlig for uansvarlig/uaktsom bruk. Opptakene blir slettet etter en uke for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

10. Videoovervåking

10.1. Videoovervåking av fellesarealene i kjellerne



Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåking er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkingen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer av avfallsbrønnene. Videokameraene er rettet slik at de kun fanger opp det som skjer rundt avfallsbrønnene.

Videoovervåkingen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

11. Skadedyr

Noen land er dessverre plaget med skadedyr som veggdyr og kakerlakker, og slike uønskede passasjerer er lett å få med seg i bagasjen hjem.

Styret ber derfor beboerne som reiser utenlands til steder som har veggdyr mv om å kontakte Anticimex eller annet skadedyrsfirma for å få informasjon om hvilke forholdsregler man må ta ved hjemkomst.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å bekjempe og utrydde skadedyr ved å benytte skadedyrsfirma til dette, se for øvrig vedtektenes pkt 5-1-6 vedr dette.

12. Håndtering av nabokonflikter

Styret følger følgende prosedyre for behandling av konflikter mellom naboer/andelseiere:



Nytt pkt 12.1.

12.1. Den som ønsker å klage på en nabo/annen andelseier, skal først kontakte den han/hun ønsker å klage på om hva som han/hun mener er galt. Før klagen sendes til styret, skal man derfor forsøke å komme til en minnelig ordning med sin nabo/den man ønsker å klage på gjennom direkte kontakt. Det skal i klagen til styret gå fram at man har forsøkt å komme til enighet ved direkte kontakt.

12.2. Styret mottar klagen fra en andelseier på en nabo/annen andelseier

12.3. Klagen oversendes den det klages på for uttalelse. Slik blir hensynet til kontradiksjon oppfylt.

12.4. Dersom klagene fortsetter etter dette, kalles partene inn til møte i regi av styret/deler av styret. Det er frivillig for beboerne å møte opp, men fornuftig i fht å få til en løsning av saken. Styrets representanter lytter og meglar.

12.5. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, inviteres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Borettslaget dekker kostnaden til dette. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker.

12.6. Dersom megling hos OBOS-advokaten ikke fører frem, opplyser styret at partene kan ta saken videre til rettsapparatet dersom de ønsker det. Da er saken ute av styrets hender med mindre det er åpenbart for styret at den ene parten bryter borettslagslov, vedtekter eller husordensregler gjennom sin adferd.





TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Innhold

1. TRAFIKK.....	2
1.1 Fartsgrense	2
1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget	2
2. PARKERING	2
2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget.....	2
2.2 Ansvar for montert bilalarm.....	2
2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler	2
2.4 Størrelse på biler	2
2.5 Parkering foran egen garasje.....	2
2.6 Tomgangskjøring er forbudt.....	2
2.7. Elbillading i borettslaget.....	3
2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass	3
2.9 Regler for tildeling av garasjeplass	3
2.10 Moped- og motorsykelgarasjer	4
2.11. Det er kun tillatt å leie en plass - forholdet til eiergarasjene	4



1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

Fartsgrensen inne på borettslagets område er 15 km pr. time. For offentlig vei 1952 gjennom borettslaget vises det til skilting.

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

Offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget) eies og vedlikeholdes av kommunen og regnes derfor ikke som borettslagets eiendom. Her gjelder vanlige offentlige parkeringsbestemmelser.

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

På borettslagets eiendom skal kun nummererte parkeringsplasser benyttes. Dette er reserverte plasser kun for andelseierne. Parkerings- og garasjeplasser tilhørende A/L Ammerudsletta borettslag er forbeholdt biler som andelseierne eller personer i hans/hennes husstand selv disponerer.

2.2 Ansvar for montert bilalarm

Andelseier plikter å sørge for at alarmanlegg holdes i orden slik at falske alarmer unngås.

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler samt delebiler skal ikke stå på parkerings- og/eller garasjeplasser innen borettslaget. Disse vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

2.4 Størrelse på biler

Parkeringsplassene er forbeholdt biler med bredde mindre enn eller lik 1,9 meter og med lengde mindre enn eller lik 5 meter. For garasjene er maksmålene hhv 1,8 og 5 meter.

Biler som har større mål enn de nevnte kan ikke stilles på borettslagets parkerings- eller garasjeplasser. Ved brudd på denne regel vil styret (eller den person styret bemyndiger) uten nærmere varsel kunne beordre det ulovlig parkerte kjøretøy tauet bort for eiers regning og risiko.

2.5 Parkering foran egen garasje

Parkering av personbiler utenfor borettslagets garasjer er kun tillatt i begrenset periode, se skilting. Parkering utenfor garasjene i Ammerudveien 33 er ikke tillatt.

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

Tomgangskjøring er forbudt på borettslagets område, jf vegtrafikkloven, trafikkreglens § 16.



2.7. Elbillading i borettslaget

Alle garasje- og parkeringsplassene i borettslaget (bortsett plassene ved nr 35) er klargjort for elbil-lading gjennom Ohmia Charging, som borettslaget har inngått avtale med. Alle andelseiere kan inngå individuelle avtaler om elbillading med Ohmia. Andelseiere bes kontakte Ohmia på e-post: ohmia@ohmiacharging.no

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av nummererte parkeringsplasser:

- a). Styret fører venteliste for parkeringsplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b). Ved tildeling av parkeringsplass kommer andelseier, som ikke har garasje eller parkeringsplass fra før, først.
- c). Parkeringsplass kan ikke leies ut sammen med leiligheten på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten. Den opprinnelige innehaver skal når han/hun kommer tilbake til borettslaget etter at fremleien er opphørt, settes øverst på ventelista for parkeringsplass.
- d). Ved tildeling av garasje plass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny fordeling.
- e). Andelseier som ikke tar imot tildelt parkeringsplass, mister sin plass på ventelisten.
- f). Bilen må parkeres godt innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen slik at den ikke kommer i veien for bilene ved siden av.
- g) Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

2.9 Regler for tildeling av garasje plass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasje plass:

- a). Styret fører venteliste for garasje plass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b). En andelseier kan ikke disponere mer enn en garasje plass. Dette gjelder også de med innskuddsgarasje.
- c). Ingen andelseier som ikke selv disponerer bil skal disponere garasje. Den dag vilkårene for å ha garasje opphører skal den gå tilbake til styret for ny fordeling
- d). Garasje, som ikke er innskuddsgarasje, kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten. Den opprinnelige innehaver skal når han/hun kommer tilbake til borettslaget etter at fremleien er opphørt settes øverst på ventelista for garasje. Innskuddsgarasjer kan fremleies sammen med leiligheten.
- e). Andelseier, som ikke tar imot tilbudt garasje plass, mister sin plass på ventelisten.
- f). Ved tildeling av garasje plass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny fordeling.

g. Nøkler til garasjeporter blir utlevert ved tildeling av garasjeplasser, og skal leveres tilbake når plassen sies opp.



h. Det er ikke tillatt å montere elektrisk portåpner på garasjeportene. De som allerede har montert elektrisk portåpner, er selv ansvarlige for disse. Alt vedlikehold og reparasjoner av disse er den enkelte leietakers ansvar, og dette gjøres for leietakers egen regning. Alle garasjeporter med portåpner skal kunne låses opp med nøkkel fra utsiden – dette på grunn av sikkerhet. Ingen må reise fra garasjene før porten har gått ned.

i. Bilene må parkeres tett inntil veggen på den ene siden fordi garasjene er så trange som den er. Den som har plassen ved siden av får problemer dersom det ikke tas hensyn. Styret anbefaler at en av bilene rygges inn i garasjen.

j. Snø og is under og foran porten fjernes av leietager.

k. Røyking eller åpen ild er forbudt.

l. Garasjeanleggene er kun oppført og beregnet for parkering av biler. I tillegg aksepteres oppbevaring av nødvendig utstyr tilknyttet bilen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanleggene. Det er ikke tillatt å oppbevare annet brannfarlig materiell i garasjeanleggene.

m) Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

2.10 Moped- og motorsykelgarasjer

Styret har avsatt garasjeplasser til bruk for mopeder og motorsykler i egen garasje. Plass i denne garasjen får man ved å henvende seg til styret. Det betales depositum for nøkkel. Dette får man tilbake ved oppsigelse av plassen og innlevering av nøkkel, dersom all leie er betalt. Døren til garasjen skal bare åpnes for innkjøring og utkjøring. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødige i garasjen. Det er andelseier som er ansvarlig for at hans husstand betaler leie og leverer tilbake nøkkelen ved leiens opphør.

Nytt pkt

2.11. Det er kun tillatt å leie en plass - forholdet til eiergarasjene

Andelseier kan kun inneha en garasje- eller parkeringsplass. Dette gjelder selv om andelseieren innehar en eiergarasje. Andelseier kan da ikke innvilges leieplass også. Det er imidlertid tillatt å leie en garasje-/parkeringsplass samtidig med at man også leier MC-plass.



VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 23.06.2020

Innhold

1. Innledende bestemmelser.....	3
1-1 Formål.....	3
1-2 Forretningskontor.....	3
2. Andeler og andelseiere	3
2-1 Andeler og andelseiere	3
2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.....	3
3. Forkjøpsrett	4
3-1 Forkjøpsrett.....	4
4. Boret og overlating av bruk.....	4
4-1 Boretten	4
4-2 Overlating av bruk.....	4
5. Vedlikehold.....	4
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	4
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	5
5-3 Bygningsmessige endringer.....	6
5-4 Utbedringsansvar og erstatning.....	6
6. Felleskostnader og pantesikkerhet.....	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Betaling av felleskostnader	7
6-3 Borettslagets pantesikkerhet.....	7
7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse.....	7
7-1 Mislighold	7
7-2 Pålegg om salg.....	7
7-3 Fravikelse.....	7
8. Styret og dets vedtak.....	7
8-1 Styret.....	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Styrets vedtak.....	8



8-4 Representasjon og fullmakt.....	8
9. Generalforsamlingen	8
9-1 Myndighet.....	8
9-2 Tidspunkt for generalforsamling	8
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	9
9-5 Møterett	9
9-6 Møteledelse og protokoll.....	9
9-7 Stemmerett og fullmakt	9
9-8 Vedtak på generalforsamlingen.....	9
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	9
10-1 Inhabilitet.....	9
10-2 Mindretallsvern.....	10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.....	10
11-1 Vedtektsendringer	10
11-2 Forholdet til borettslovene	10



1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ammerudsletta Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig (boretts) i foretakets eiendom. Borettslaget skal også drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent 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 opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Borettslagets vedtekter skal være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside: www.ammerudsletta.no.

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 skal erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, skal 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 det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig andelen er knyttet til og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til i tråd med husordensreglene og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene skal 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

(1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(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).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Indre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.

(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 og vasker, dør-kommunikasjonssystem, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Dørene inn til leiligheten er andelseiers ansvar. Skal disse byttes, skal den nye døren følge standard for borettslaget. De skal følge kravene til Norsk standard 247 og Norsk standard DB 104 35/40. Dersom dørene skal males om, brukes farge krem kode 0502.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5) 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.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslagets styre.

Andelseier/beboer som bringer med seg skadedyr hjem, kan bli stilt økonomisk ansvarlig for utbedringen av egen og berørte naboers leiligheter.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha 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 bygningsmassen som utskifting av vinduer, inngangsdør til blokken, 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) Eventuelle endringer på vinduer, balkongdører, balkonger eller fasade kan kun foretas av borettslaget.



(6) Vedlikehold av vindusveggen på balkongene foretas i regi av styret. Det samme gjelder skilleveggene mellom forhagene. Det er ikke tillatt å lage hull i fasaden. Det er heller ikke tillatt å sette opp boder eller utbygg, sette opp partytelt, seilduker eller foreta innglassing av balkonger og forhager.

5-3 Bygningsmessige endringer

(1) Bygningsmessige endringer av leiligheten er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning, herunder flytting, fjerning av lettvegger, endring/ombygging/utbedring av våtrom og rørarbeid. Det skal benyttes autorisert fagpersonell og utføring gjøres i tråd med byggebransjens våtroms norm. Bedriften skal være registrert hos fagrådet for våtrom (www.ffv.no) og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring.

(2) Lettveggene i 4. etasje har funksjon som bærevegger for takene, og kan ikke fjernes.

(3) Etablering av ildsted skal godkjennes av Oslo Brannvesens avd. for byggesaker, fyringsanlegg mv. Borettslag kan kreve at ulovlig etablert ildsted, blir fjernet for andelseierens regning.

(4) Bygningsmessige endringer foretatt av andelseier utføres på følgende betingelser:

A. At borettslaget ikke pådras økonomisk ansvar av noen art.

B. At borettslaget ikke pådras teknisk ansvar av noen art.

C. At endringene i leiligheten blir foretatt fagmessig og i henhold til forskrifter fra bygningsmyndighetene.

(5) Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i naboileilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne montert kjøkkenvifte på felles luftekanal.

5-4 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 vil 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 og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelene 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 enhver 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

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.

7-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges for to år av gangen, slik at to av dem trer ut hvert år. Varamedlemmene velges i nummerorden for ett år av gangen. Når flere enn to styremedlemmer velges på samme generalforsamling, skal de overskytende velges særskilt for ett år. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan 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 forretningsfører 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 som borettslaget eier 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. 7. ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

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.

(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 forretningsfører.

(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 årsrapport fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen - Godkjenning av forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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.

10-2 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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

