



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 343 642	10 397 010
Sum inntekter		11 343 642	10 397 010
Kostnader			
Lønnskostnad		274 459	265 442
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 720	94 298
Annen driftskostnad		40 302 728	41 711 425
Sum kostnader		40 623 906	42 071 165
Driftsresultat		-29 280 264	-31 674 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 241	13 106
Sum finansinntekter		20 241	13 106
Annen finanskostnad		3 890 901	1 106 967
Sum finanskostnader		3 890 901	1 106 967
Netto finans		-3 870 660	-1 093 861
Resultat før skattekostnad		-33 150 924	-32 768 016
Årsresultat		-33 150 924	-32 768 016
Totalresultat		-33 150 924	-32 768 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 150 924	-32 768 016
Sum overføringer og disponeringer		-33 150 924	-32 768 016



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 082 034	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 161	133 881
Sum varige driftsmidler		23 169 195	20 793 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		270 714	195 036
Sum finansielle anleggsmidler		286 514	210 836
Sum anleggsmidler		23 455 710	21 003 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 739 813	449 150
Sum fordringer		1 739 813	449 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 526	625 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 526	625 884
Sum omløpsmidler		2 601 340	1 075 034
SUM EIENDELER		26 057 049	22 078 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 400	16 400
Sum innskutt egenkapital		16 400	16 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		75 291 662	42 140 738
Sum opptjent egenkapital		-75 291 662	-42 140 738
Sum egenkapital		-75 275 262	-42 124 338
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 135 767	56 202 716
Øvrig langsiktig gjeld		4 044 371	3 999 614
Sum annen langsiktig gjeld		98 180 138	60 202 330
Sum langsiktig gjeld		98 180 138	60 202 330
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		438 975	11 703
Leverandørgjeld		2 713 198	3 896 997
Skyldige offentlige avgifter			213
Annen kortsiktig gjeld			92 038
Sum kortsiktig gjeld		3 152 173	4 000 951
Sum gjeld		101 332 311	64 203 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 057 049	22 078 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446164

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 343 642	10 397 010
Sum inntekter		11 343 642	10 397 010
Kostnader			
Lønnskostnad		274 459	265 442
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 720	94 298
Annen driftskostnad		40 302 728	41 711 425
Sum kostnader		40 623 906	42 071 165
Driftsresultat		-29 280 264	-31 674 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 241	13 106
Sum finansinntekter		20 241	13 106
Annen finanskostnad		3 890 901	1 106 967
Sum finanskostnader		3 890 901	1 106 967
Netto finans		-3 870 660	-1 093 861
Resultat før skattekostnad		-33 150 924	-32 768 016
Årsresultat		-33 150 924	-32 768 016
Totalresultat		-33 150 924	-32 768 016
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-33 150 924	-32 768 016
Sum overføringer og disponeringer		-33 150 924	-32 768 016



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		23 082 034	20 659 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		87 161	133 881
Sum varige driftsmidler		23 169 195	20 793 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 800	15 800
Andre fordringer		270 714	195 036
Sum finansielle anleggsmidler		286 514	210 836
Sum anleggsmidler		23 455 710	21 003 908
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 739 813	449 150
Sum fordringer		1 739 813	449 150
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 526	625 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 526	625 884
Sum omløpsmidler		2 601 340	1 075 034
SUM EIENDELER		26 057 049	22 078 943

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	16 400	16 400
Sum innskutt egenkapital	16 400	16 400
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	75 291 662	42 140 738
Sum opptjent egenkapital	-75 291 662	-42 140 738
Sum egenkapital	-75 275 262	-42 124 338
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	94 135 767	56 202 716
Øvrig langsiktig gjeld	4 044 371	3 999 614
Sum annen langsiktig gjeld	98 180 138	60 202 330
Sum langsiktig gjeld	98 180 138	60 202 330
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	438 975	11 703
Leverandørgjeld	2 713 198	3 896 997
Skyldige offentlige avgifter		213
Annen kortsiktig gjeld		92 038
Sum kortsiktig gjeld	3 152 173	4 000 951
Sum gjeld	101 332 311	64 203 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 057 049	22 078 943



Organisasjonsnr: 948 808 188
AMMERUDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 335

Ammerudenga Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ammerudenga Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/335>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av medlemmer til lesesirkel

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudenga Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Inger Olsen og Guri Skrede er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 0335 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf
2. 0335 Vedtekter.pdf
3. 0335 Husordensregler.pdf
4. 0335 Hundeerklæring.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ragnar Kjenes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vebjørn Amundsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Omar Waqas Azam



Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Guri Skrede
- Inger Olsen
- Randi Helene Barr

Valg av 4 velferdskomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomité:

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

Vedlegg

1. 0335 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Irina Merete Mikalsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lizzie Victoria Nilsen

Sak 8

Valg av medlemmer til lesesirkel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Forslag til vedtak

Inger Olsen og Guri Skrede velges for 1 år



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragnar Kjenes	Ammerudveien 71
Nestleder	Irina Merete Mikalsen	Ammerudveien 59
Styremedlem	Vebjørn Amundsen	Ammerudveien 103
Styremedlem	Lizzie Victoria Nilsen	Ammerudveien 87
Varamedlem	Omar Waqas Azam	Ammerudveien 83

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Irina Merete Mikalsen Ammerudveien 59

Varadelegert
Lizzie Victoria Nilsen Ammerudveien 87

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ammerudenga Borettslag

Borettslaget består av 164 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:
95 130 88

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

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

Ammerudenga Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere renteøkninger lånene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås overført udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Ammerudenga Borettslag har 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3 % fra 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Det er behov for en ytterligere økning før sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ammerudenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 925 916	1 567 810	-2 925 916	-550 833
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-33 150 924	-32 768 016	-31 819 889	564 000
Tilbakeføring av avskrivning	17	46 720	94 298	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		-2 422 843	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21	122 391 358	64 767 086	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		-25 575	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-84 458 307	-36 586 215	93 988 360	-833 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 346	-880	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 375 083	-4 493 727	62 168 471	-269 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-550 833	-2 925 917	59 242 555	-819 833
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 601 340	1 075 034		
Kortsiktig gjeld		-3 152 173	-4 000 951		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-550 833	-2 925 917		



Ammerudenga Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 311 092	10 350 920	11 317 000	12 932 000
Andre inntekter	3	32 550	46 090	0	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		11 343 642	10 397 010	11 317 000	12 962 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 459	-45 442	-60 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-220 000	-240 000
Avskrivninger	17	-46 720	-94 298	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 500	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-231 645	-222 305	-233 000	-245 000
Konsulenthonorar	7	-20 626	-12 442	-60 000	-60 000
Kontingenter		-32 800	-32 800	-32 800	-33 000
Drift og vedlikehold	8	-32 848 454	-33 939 280	-33 000 000	-574 000
Forsikringer		-291 402	-269 656	-290 000	-306 000
Kommunale avgifter	9	-1 629 859	-1 372 052	-1 605 000	-1 881 000
Garasjer	10	-177 531	-88 845	-100 000	0
Energi/fyring	11	-1 818 124	-2 637 435	-2 565 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-972 176	-890 668	-950 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	12	-2 267 986	-2 234 442	-2 220 000	-1 831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-40 623 906	-42 071 165	-41 347 800	-7 518 000
DRIFTSRESULTAT		-29 280 264	-31 674 155	-30 030 800	5 444 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	20 241	13 106	0	0
Finanskostnader	14	-3 890 901	-1 106 967	-1 789 089	-4 880 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 870 660	-1 093 861	-1 789 089	-4 880 000
ÅRSRESULTAT		-33 150 924	-32 768 016	-31 819 889	564 000
Overføringer:					
Udekket tap		-33 150 924	-32 768 016		



Ammerudenga Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	19 562 410	19 562 410
Rehabilitering	16	2 422 843	0
Tomt		1 096 781	1 096 781
Andre varige driftsmidler	17	87 161	133 881
Aksjer og andeler	18	15 800	15 800
Miljøbankkonto, øremerket		252 380	176 702
Langsiktige fordringer		18 334	18 334
SUM ANLEGGSMIDLER		23 455 709	21 003 908
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		391 566	434 825
Andre kortsiktige fordringer	19	1 348 248	14 325
Driftskonto OBOS-banken		855 595	619 954
Driftskonto OBOS-banken II		5 865	5 865
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		61	60
SUM OMLØPSMIDLER		2 601 340	1 075 034
SUM EIENDELER		26 057 049	22 078 943
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 164 * 100		16 400	16 400
Udekket tap	20	-75 291 662	-42 140 738
SUM EGENKAPITAL		-75 275 262	-42 124 338
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	94 135 767	56 202 716
Borettsinnskudd	22	3 283 600	3 283 600
Annen langsiktig gjeld	23	514 617	540 192
Avsetning bomiljøtiltak	23	246 154	175 822
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 180 138	60 202 330



Ammerudenga Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	2 713 198	3 896 997
Skyldige offentlige avgifter	0	213
Påløpte renter	437 415	11 703
Påløpte avdrag	1 560	0
Annen kortsiktig gjeld	0	92 038
SUM KORTSIKTIG GJELD	3 152 173	4 000 951

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

26 057 049 **22 078 943**

Pantstillelse	24	108 023 600	96 323 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Ammerudenga Borettslag

Ragnar Kjenes /s/

Vebjørn Amundsen /s/

Lizzie Victoria Nilsen /s/

Irina Merete Mikalsen /s/



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 770 120
Trappevask	269 616
Garasjeleie	192 000
Parkeringsleie	62 290
Strøm el-bil	11 640
Forretningslokale	7 896
Motorsykkelparkering	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 317 162

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 860
Garasje	-2 850
Strøm elbil	-360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 311 092



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kortterminal - vaskeriinntekter	32 550
SUM ANDRE INNTEKTER	32 550

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-34 459
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 459

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 6 623, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Dalan Advokatfirma DA	-9 750
Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-5 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 407
SUM KONSULENTHONORAR	-20 626



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Skovli AS	-88 781
OBOS Prosjekt AS	-1 353 363
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten	-9 730
Dråpe Entreprenør AS	-1 178 538
TT-Teknikk AS	-375 000
Sans Bygg AS	-28 909 330
Tilskudd Enova	44 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-31 869 942
Drift/vedlikehold bygninger	-120 509
Drift/vedlikehold VVS	-391 333
Drift/vedlikehold elektro	-2 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 174
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-32 732
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 691
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-32 848 454

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-947 361
Renovasjonsavgift	-682 498
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 629 859

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Innbetalt strøm - Charge 365	65 240
SUM INNETEKTER GARASJER	65 240

KOSTNADER GARASJER

OBOS Eiendomsforvaltning AS - garasjeregnskap	-325
Kostnader garasjer	-88 156
Strømkostnader	-154 290
SUM KOSTNADER GARASJER	-242 771

SUM GARASJER	-177 531
---------------------	-----------------



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-542 967
Varmesentralen	-1 275 158
SUM ENERGI / FYRING	-1 818 124

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-205 347
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 815
Driftsmateriell	-13 167
Vaktmestertjenester	-1 127 952
Vakthold	-247 138
Renhold ved firmaer	-389 093
Snørydding	-35 625
Andre fremmede tjenester	-11 736
Trykksaker	-23 815
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 623
Andre kontorkostnader	-7 279
Telefon/bredbånd	-9 839
Telefon, annet	-9 638
Porto	-60
Drivstoff biler, maskiner osv.	-47 113
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 751
Bank- og kortgebyr	-4 788
Velferdskostnader	-17 149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 267 986

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 347
SUM FINANSINNTEKTER	20 241



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 460
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 645
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 322 761
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-559 138
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 635 142
Renter og gebyr på lån i OBOS08	-294 773
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 982
SUM FINANSKOSTNADER	-3 890 901

NOTE: 15

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.88 M. flere

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



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 16

REHABILITERING

Våtromsrehabilitering

Skovli AS	331 540
OBOS Prosjekt AS	3 065 489
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap 2 år	26 075
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten	9 730
Div utlegg beboere	1 068
Dråpe Entreprenør AS	9 992 953
TT-Teknikk AS	1 515 688
Sans Bygg AS	49 584 485
Tilskudd Enova	-44 800
SUM KOSTNADER REHABILITERING	64 482 228
Kostnadsføring prosjekt 2021	-131 626
Kostnadsføring prosjekt 2022	-32 480 659
Kostnadsføring prosjekt 2023	-31 869 943
SUM REHABILITERING	0

REHABILITERING

Prosjekt solcelleanlegg

Absolutt Arkitektur AS	134 201
Norconsult Norge AS	35 825
Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten	7 220
Enny AS	2 245 597
SUM KOSTNADER REHABILITERING	2 422 843



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	475 760	
Avskrevet tidligere	-475 759	1
Miljøstasjon		
Tilgang 2021	46 100	
Avskrevet tidligere	-9 220	
Avskrevet i år	-9 220	27 660
Garasjeanlegg nr. 1		
Kostpris	34 500	
Garasjeanlegget avskrives ikke		34 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	112 500	
Avskrevet tidligere	-50 000	
Avskrevet i år	-37 500	25 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		87 161
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-46 720

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

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

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

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

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2023	1 303 448
Tilskudd fra Enova -utbetalt i 2024	44 800
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 348 248



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 20

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 21

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, lånet er innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 100 201

Nedbetalt i år 1 399 799

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -450 000

Nedbetalt tidligere 153 940

Nedbetalt i år 19 046

-277 014

OBOS-banken AS, lånet er innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022 -35 467 086

Nedbetalt tidligere 486 706

Nedbetalt i år 34 980 380

0

OBOS-banken AS, lånet er innfridd

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022 -19 600 000

Økning 2023 -28 400 000

Nedbetalt tidligere 73 523

Nedbetalt i år 47 926 477

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2023 -55 793 039

Nedbetalt i år 132 605

-55 660 434



Ammerudenga Borettslag

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2023

-38 198 319

Nedbetalt i år

0

-38 198 319

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-94 135 767

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Ammerudenga Borettslag

Leilighetsnr OBOS-banken AS Første avdrag er 30/04-2024 for begge lånene

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024

1102, 1103, 1104, 1105, 2202, 2203	200	200
2204, 2205, 3302, 3303, 3304, 3305	200	200
4402, 4403, 4404, 4405	200	200
11, 1101, 1106, 2201, 2206, 3301	250	250
3306, 4406	250	250
8, 1002, 1004, 1006	300	250
1, 2, 3, 4, 5, 6	350	300
7, 101, 102, 103, 104, 105	350	300
106, 107, 108, 109, 110, 111	350	300
112, 113, 114, 115, 116, 117	350	300
118, 119, 120, 121, 122, 123	350	300
124, 125, 126, 127, 128, 129	350	300
130, 131, 132, 133, 134, 135	350	300
136, 137, 138, 139, 140, 141	350	300
142, 201, 202, 203, 204, 205	350	300
206, 207, 208, 209, 210, 211	350	300
212, 213, 214, 215, 216, 217	350	300
218, 219, 220, 221, 222, 223	350	300
224, 225, 226, 227, 228, 229	350	300
230, 231, 232, 233, 234, 235	350	300
236, 237, 238, 239, 240, 241	350	300
242, 301, 302, 303, 304, 305	350	300
306, 307, 308, 309, 310, 311	350	300
312, 313, 314, 315, 316, 317	350	300
318, 319, 320, 321, 322, 323	350	300
324, 325, 326, 327, 328, 329	350	300
330, 331, 332, 333, 334, 335	350	300
336, 337, 338, 339, 340, 341	350	300
342, 1001, 1003, 1005	350	300

NOTE: 22

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1972	-3 264 700
Tilgang 2002	-18 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 283 600

NOTE: 23

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjeplasser	-514 617
Avsetning bomiljøtiltak	-246 154
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-760 771



Ammerudenga Borettslag

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 283 600
Pantelån	94 135 767
	1 560
TOTALT	97 420 927

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

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

NOTE: 25

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative pr 31.12.2023.

Borettslaget har tatt opp lån i 2024 som dekker de løpende forpliktelsene.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Orientering om borettslagets drift

Møter

Ordinær generalforsamling ble avholdt hybrid fra 8.05. kl. 09.00 til 11.05.kl. 09:00 antall deltagere 56, på fysisk møte 6. Dette utgjør 34,2% av totalt antall stemmeberettigede.

Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene. Samt forslag fra styret om å installere solceller på begge blokker.
Med 39 stemmer for og 9 i mot.

Til styremøtene blir varamedlemmet innkalt.

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



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

Styrets arbeid

1. Nye andelseiere

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

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

År	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
2011	12	1 860 000	1 515 000	1 755 000
2012	7	2 350 000	1 920 000	2 086 000
2013	12	2 300 000	1 620 000	2 002 083
2014	8	2 430 000	2 050 000	2 211 875
2015	6	2 500 000	2 200 000	2 340 000
2016	7	3 070 000	2 410 000	2 651 667
2017	15	3 250 000	2 590 000	2 933 462
2018	5	3 360 000	2 660 000	2 890 000
2019	9	3 330 000	2 500 000	2 805 000
2020	9	3 300 000	2 625 000	2 858 333
2021	13	3 850 000	3 030 000	3 374 692
2022	7	3 800 000	2 930 000	3 361 428
2023	2	3 870 000	3 100 000	3 485 000

2. Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2023 var det registrert 5 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. I tillegg kommer 3 kommunale leiligheter.

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

3. Klagesaker

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



Ammerudenga Borettslag

De vanligste klagenes gjelder brudd på husordensreglene, banking og boring, husbråk, høy musikk/tv, rot i inngangspartier og oppganger, klager på naboer, støy fra vaskemaskin i leilighet utenom lovlig tid, plassering av søppel i sportsrom, forsøpling og misbruk av vaskeriene. Styret har god erfaring med å håndtere konflikter ved å kalle inn innklaget andelseier til oppklaringsmøte.

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

4. Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst to godkjente røykvarslere, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Borettslaget har serviceavtale med Gowens AS. De foretar årlig kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere og eventuelt bytte av røykvarslere og håndslukkere. De fleste røykvarslere ble skiftet ut da de var for gamle.

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

5. Borettslagets internett VIBBO

Alt aktuelt stoff og nyheter blir lagt ut på VIBBO

6. Ammerudenga-Nytt - Informasjon til beboerne

Ammerudenga-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket.

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

7. Veggdyr

Det er ikke registrert nye forekomster av veggdyr i leiligheter 2023. Dersom du får problemer med veggdyr i leiligheten må beboer selv dekke kostnadene i forbindelse med transport til fryselager.

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



8. Bilparkering

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

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

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

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

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

9. Trappevask

Det er Ren Service AS som har avtale om trappevask i borettslaget, fra 01.12,2023.

10. Salg av garasjer

Garasjer kan følge leiligheten ved salg (dersom ny andelseier har bli ved overdragelsen) eller selges til borettslaget for videresalg til andelseiere i borettslaget - etter venteliste. Borettslaget må varsles ved alle salg der garasjen følger leiligheten. Det er innført to priser på garasjer - en for grusdekke (kr 22.733) og en for fast dekke (kr 25.575).

GARASJEREGNSKAP/LIKVIDITET	
INNETEKTER	
Garasje/parkeringsinntekter	171 320
Charge 365	74 684
SUM INNETEKTER	246 004
DRIFTSKOSTNADER	
Administrasjon, konsulenttenester	-12 600
Strøm elbil-lading	-81 722
Strøm garasjeanlegg	-71 433
Internett elbilanlegg	-4 470



Ammerudenga Borettslag

Snøbryting	-67 500
Reperasjoner	
SUM KOSTNADER	-235 725
Overskudd	10 279

Lading av Elbil

I 2020 etablerte borettslaget ny infrastruktur på garasje- og parkeringsanleggene. Det er etablert mulighet til 139 ladestasjoner totalt.

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

Det er strengt forbudt å lade elbil i vanlig stikkontakt på det gamle anlegget. Vi opplever fremdeles at enkelte ikke overholder denne bestemmelsen, da går sikringene og din nabo som har elektronisk port åpner kommer ikke inn i garasjen sin. Du kan også forårsake brann, og du vil få regresskrav. Dette er et så alvorlig brudd på vedtekter og husordensregler at en da vil bli bedt om å selge andelen i borettslaget, samt at en blir politianmeldt.

11. Søppel og rot i kjellere og på borettslagets område

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

Dersom søppelsjakta er tett, skal det ikke henses søppel ved nedkastet.

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

12. Kostbart å kaste feil

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

Et malingsspann kr. 1000.-, batteri kr 250.-, ledning kr. 500.-, lampe kr 750.-, radio kr.1000.- osv. Som man forstår koster det borettslaget store beløp om vi kaster ting feil. De siste seks årene har vi ikke fått gebyrer. Prisene har mer enn doblet seg siden 2013.

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

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



13. Vårdugnad - Ruskenaksjon

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

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

14. Bevilgninger

Ammerud Skoles Musikkorps har fått kr. 6.000 i støtte.

15. Arbeider i våtrom

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

Styret setter følgende betingelser:

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

16. Våtromsrehabilitering - utbedring av bunn og uttrekksledninger

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

TT-teknikk utførte arbeidet med strømpetrekking av uttrekksledningene i mai.

Arbeidet startet opp i august 2022. SansBygg har oppstart på en stamme i Bananblokka hver uke, de var ferdige med 69 venstre og 71 høyre til jul 2022. Resten av Bananblokka og Lilleblokka ble ferdigstilt i mai 2023.

Lånet på prosjektet har 40 års nedbetaling.

17. Bruksoverlating (Framleie)

I løpet av 2023 mottok godkjente styret 3 søknader om framleie. Ved årsskiftet var 8 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt. kr 1.650,- Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt. kr 825,-



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

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

18. Hobbykjelleren

Synnøve Torekveen har ansvaret for drift og økonomi av Hobbykjelleren.

19. Biblioteket

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

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

20. Vaktmestertjenesten

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

Vaktmester gjør oppmerksom på at på kveldstid og i helger er det kun akutte situasjoner, som ikke kan vente til neste arbeidsdag, som kan meldes inn. Minimumsbeløpet for en utrykning er kr 2.500, da arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl.15.30 (fredag kl 14.00), helgevakter og avløser ved ferie og sykdom. Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og har også det inntrykk fra beboerne at dette er den vaktmestertjenesten borettslaget er mest tjent med.

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

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

21. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr,



jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene.

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

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

Målet med HMS er:

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

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

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

Radongassmåling

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

Trygdefinansiert utstyr

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

22. Vaskeriene

Det er solgt vasketid for kr 32 550.- Beløpet er noe høyere enn tidligere år.

23. Forsikring

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

Skaden meldes til **vaktmesterkontoret**, som varsler OBOS forsikringsavdeling. De varsler skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



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

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

24.Vedlikeholdshefte for borettslaget

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

25.Ammerud Varmesentral AS

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

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

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

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

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

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

I 2017 installerte borettslaget vannbehandlingssystem i våre undersentraler.

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

26.Retningslinjer for styrearbeid

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

27.Fibernet - Digital TV Dekoder og internett til alle

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

Bredbåndshastigheten er på 50 mbps.



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

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

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

28. Hefte med husordensregler

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

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

29. Avtrekksvifter – rensing av ventilasjonskanaler

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

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

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

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

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

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

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



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

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

30. Låsbrickers/skilt til postkasser og ringetablå

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

31. Garantert betaling av felleskostnader

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

32. Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

33. Energimerking

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

34. Bomiljøtjenesten

Styret har engasjert Securitas til å forestå bomiljøtjenester i borettslaget. Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder innenfor tidsrommet 1900-0700, hver helg og røde dager. Tilgjengelig på telefon hver dag.

Inspeksjonene består av:

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

All tjeneste utføres med uniformerte vektere og uniformert bil.



Ammerudenga Borettslag

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

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

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

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

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

35. Garasjedører og beslag

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

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

36. Varmegjenvinning

Det er blitt installert varmegjenvinning i bananblokk i 2022, ferdigstilt i 2023. Dette for å redusere utgiftene borettslaget har til varmt vann og fyring.

37. Offentlige flaggdager.

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

38. Solceller begge blokker.

Generalforsamlingen 2023 vedtok at vi skal installere solceller på begge blokker.

Med 39 stemmer for og 9 i mot.

Det er jobbet med arkitekt, plan og bygningsetaten og byantikvaren siden mai. Det var oppstart på installasjon i februar 2024.



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 Våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i mai.
Etablert berederrom i Lilleblokka (fjernet bereder i kjøkkenbenk)
Bergvarme i forbindelse med berederrom Lilleblokka.
Nye sirkulasjonspumper berederrom.
Nye røykvarslere alle leiligheter.
- 2022 Varmegjenvinning i Bananblokka.
Strømpetrekking av bunn og uttrekksledninger i begge blokker.
Påbegynt våtromsrehabilitering med utskifting av vann og avløp i august.
Skiftet innmat sikringsskap i tekniske rom.
Fibernet fra Telenor.
Etablert gangvei fra skolen, der gammel trapp var farlig.
Skiftet brannslukkere.
- 2021 Reparert skråning bak ved Ammerudveien 51-55.
- 2020 Infrastruktur garasje og parkeringsanleggene for lading av elbil 147 plasser.
Rehabiliteret betong på baksiden av Bananblokka.
Ny trapp til «haugen» fra trafoen.
- 2019 Rensing av ventilasjonskanalene.
Nytt kjøkken i Hobbykjelleren. Fremføring av vann nede.
Maling av sokkelen på bananblokka – begge sider.
Replanting av trær
Ny trapp fra «Haugen» mot parkeringsplassen.
Opparbeidet 11 nye p-plasser ved Lilleblokka.
Nye hovedstoppekraner med tilbakeslagsventiler på vanninntaket.
- 2018 Nye balkongvegger og vinduer montert.
Ny bom ved innkjøringen til store blokka.
Nye LED lamper i alle fellesområder, inne og ute.
Nye sirkulasjonspumper (4) og ekspansjonskar i berederrommene.
En ny vaskemaskin og 3 tørkevifter.
- 2017 Rehabilitering av balkonger i lille blokka.
Nytt callinganlegg.
Ny innmat i sikringsskap.
Ny belysning i boder og sportsrom.
Beising av garasjene.
Nytt vannbehandlingsanlegg.
- 2016 Omlegging av takene på begge blokkene med nye ventilasjonskasser, sluk, gesimsbeslag og lyskupper.
Etablert gangvei ved garasjene og satt opp bom.
Skiftet bom og gjerde ved Lilleblokka.
Nye panelovner i oppgangene i Lilleblokka.
Skiftet lys i vaskeriene.
- 2015 Nytt låssystem.
To nye sentrifuger i vaskeriene.
- 2014 Dreneringsarbeider bak garasjerekka mot Ammerudveien og kortveggen på Lilleblokka mot atriumhusene.
Ny forstøtningsmur, trapp og uteplass, samt utvidelse av gangvei ved Lilleblokka.
Ny trapp opp til «Haugen».
Nye drenskummer mellom garasjene og på snuplass mot Lilleblokka.



	Omlagging av takene på alle garasjer, nye avløpsrør og ventilasjonshetter.
2012	Maling av oppgangene
2011	Rehabilitering av lekeplasser og uteområder Nye tavler i OL-rommene
2010	Utskifting av entrédører og ett gulv i 1. etg
2007-08	Utbedret fasadeutglidning på balustraden
2007	Egenbetalingssystem vaskeri
2005	Asfaltering av uteområde Rehabilitering hobbykjelleren Etablert søppelhus uetg. Det ble satt opp nytt gjerde fra 51 til hekk.
2003	Flislegging av 4 vaskerigulv i store blokka og ett i Lilleblokka. Nye postkasser i begge blokkene.
2002	Rehabilitering av 4 badarom Skifte av OL-dører Utskifting av brannslukkere og røykvarslere i alle leiligheter og fellesrom. Nye trapper i inngangspartiene i Lilleblokka og inngangsparti i U-etg i Bananblokka.
2001	Rehabilitering 10 badarom. Nye kabler til TV/Internettanlegg. Ferdigstilling av søylene inklusiv flislegging.
1999	Rehabilitering et badarom og 2 førsteetasjegulv. Styverom etablert i Hobbykjelleren
1998	Rehabilitering 13 badaromsgulv og et førsteetasjegulv.
1997	Modernisering av berederrom. Ny varmeveksler, varmtvannstanker og sirkulasjonspumper.
1995	Utbedret etasjetrappene i Bananblokka Oppgradert utendørsanlegget. Utbedringer/utstyr Hobbykjelleren
1994	Nye stuevegger og betongutbedret balkongene på Bananblokka Totalrehabilitering Lilleblokka med nye fasader, isolasjon og teglforblending. Utskiftet vinduer, dører og nye stuevegger på Lilleblokka
1993	Nye inngangspartier og porttelefoner i begge blokkene Rehabilitering spillvannsledningene
1992	Omlagt tak på begge bygninger Oppgradering av uteanlegget/lekeapparater Nytt lekehus på «Haugen».
1990	Påkostet Hobbykjelleren, uteanlegget, styverrommet, VVS-utbedringer, Påbegynt gulvutskifting av førsteetasjeleiligheter
1989	Rensing av ventilasjonsanlegget
1988	Nye soveromsvinduer i Bananblokka Påbegynt utbedring av badarom
1986	Festetomten ble eiertomt
1985	KabelTV-anlegget etablert



Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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



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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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



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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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



(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4-2 Overlating av bruk (Tidligere Fremleie)

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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



4-4 Garasje og parkeringsplasser

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



5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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



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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader (tidligere husleie) og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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



7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse (Tvangssalg)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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



8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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



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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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



10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



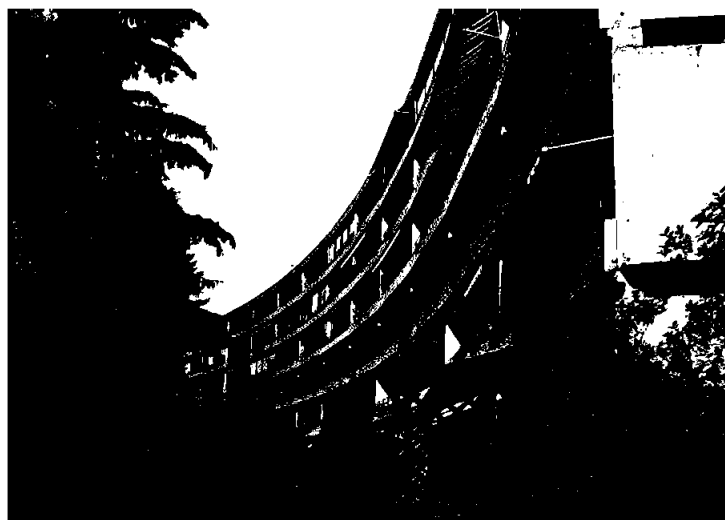
Ammerudenga
borettslag



Husordensregler

for

Ammerudenga Borettslag



Vedtatt av generalforsamlingen 22.05.06.

- 2 -

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

INNLEDNING

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

AMMERUDENGA BORETTSLAG



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

Forretningsførselen utføres av OBOS.

SAKSBEHANDLING

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

EGEANDELER VED FORSIKRINGSSKADER

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

HUSORDENSREGLEMENT

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

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

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

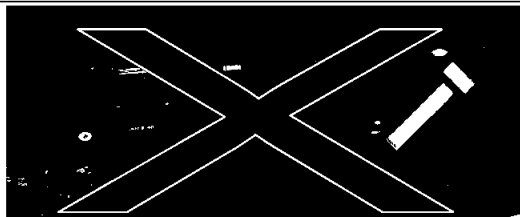
- 3 -

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

Regler om ro i leiligheten.



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



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

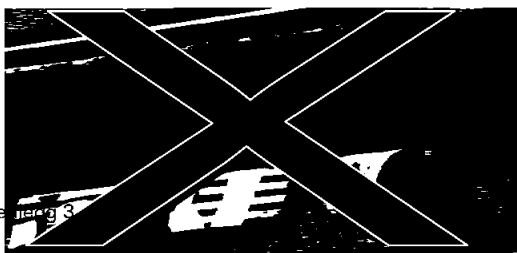
Det skal være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 07.00. Høy musikk og sjenerende støy fra leiligheten er ikke tillatt. Ved spesielle anledninger varsles naboene og tilstøtende leiligheter.

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

Søppel.

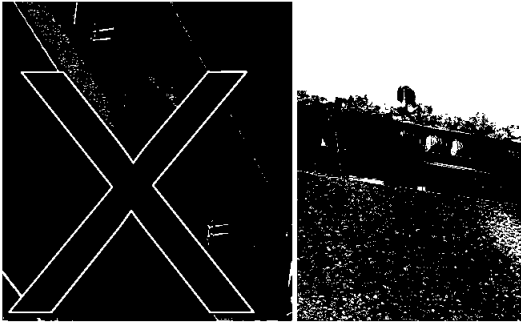
Søppelsjaktene skal bare brukes for tørr søppel. All søppel skal være forsvarlig og godt innpakket før det kastes. Søppelposene må pakkes så små at de ikke setter seg fast i søppelsjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet selvantennelig stoff i søppelsjakten. **Lukene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

Balkonger.



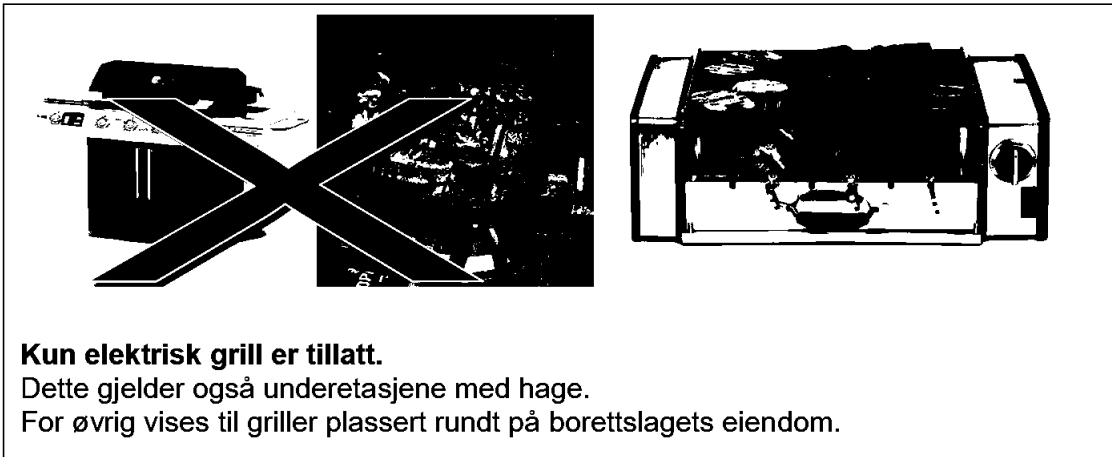
Det er strengt forbudt å benytte balkonger, vinduer og trapperom til risting av tøy, tepper eller sengeklær. Det samme gjelder lufting over balkongkanten eller ut av vinduer.

- 4 -



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

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



Kun elektrisk grill er tillatt.

Dette gjelder også underetasjene med hage.

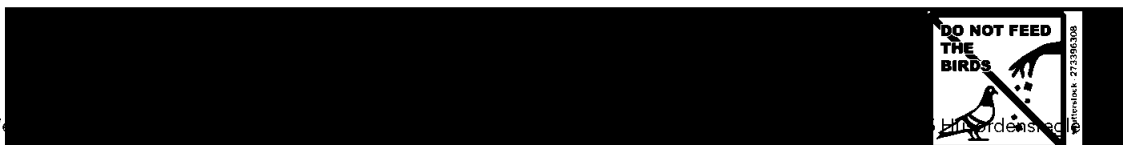
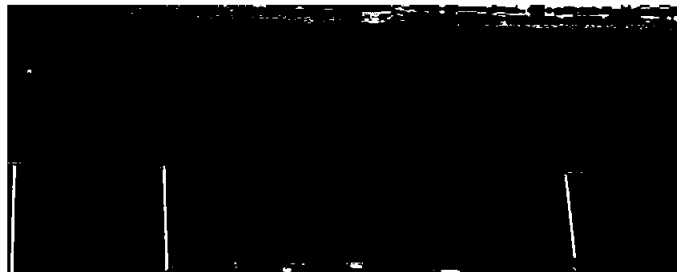
For øvrig vises til griller plassert rundt på borettslagets eiendom.

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



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

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



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

Inngangsparti, gang, trapper samt trappeavsats.

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

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

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



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

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

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

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

Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

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

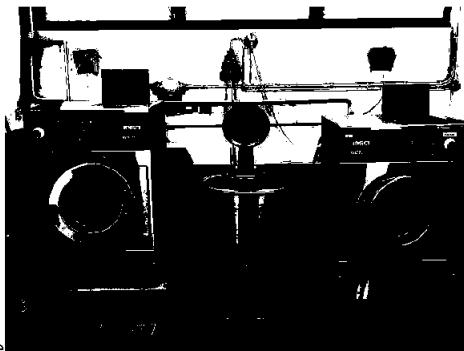
Merking av postkasser og ringetablåer.

Navneskilt kan også bestilles på hjemmesiden til borettslaget. ammerudenga.no, det er gratis å skifte dem.

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

Skovli AS, e-post skovlias@online.no

Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet.



Vaskerier og tørkerom skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter og på eget ansvar. Skader på tøy, misfarging og lignende erstattes ikke. Vaskemaskiner, sentrifuge, rulle og tørkerom er ikke tillatt å bruke utenom den oppsatte vasketid. Se oppslag i vaskeriene.

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

- 6 -

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

De gjeldende vasketider er:

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

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

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

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

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

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

 <p>Vedlegg 3</p>	<p>Tørkebåsene skal bare brukes til tørk av tøy, lufting og banking etter gjeldende forskrifter, som henger på tørkebåsene. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager eller 1. og 17. mai.</p> <p>Tøy må ikke henge utendørs etter kl 19.00 dager før søn- og helligdager og til neste virkedags morgen.</p> <p>0335 Husordensregler.pdf</p>
--	---

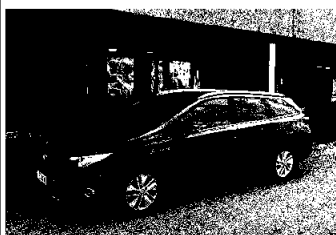
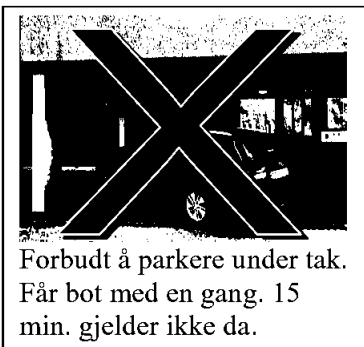
Lek- og uteaktiviteter.


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

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

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

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


Kjøretøy - parkering.


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

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

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

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

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

- 8 -

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

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

Fellesrom.

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

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

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

Dyrehold.



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

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

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

Duehold og foring av fugler er forbudt.



WC.

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

Overlating av bruk (tidligere fremleie)

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

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

Vedlegg 3

61 av 75

0335_Husordensregler.pdf

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

Pliker og Ansvar

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlegg 3 02 av 7 0335-Husordningsregler.pdf



- 10 -

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

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

REGLER FOR BRUK AV HOBBYKJELLEREN

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

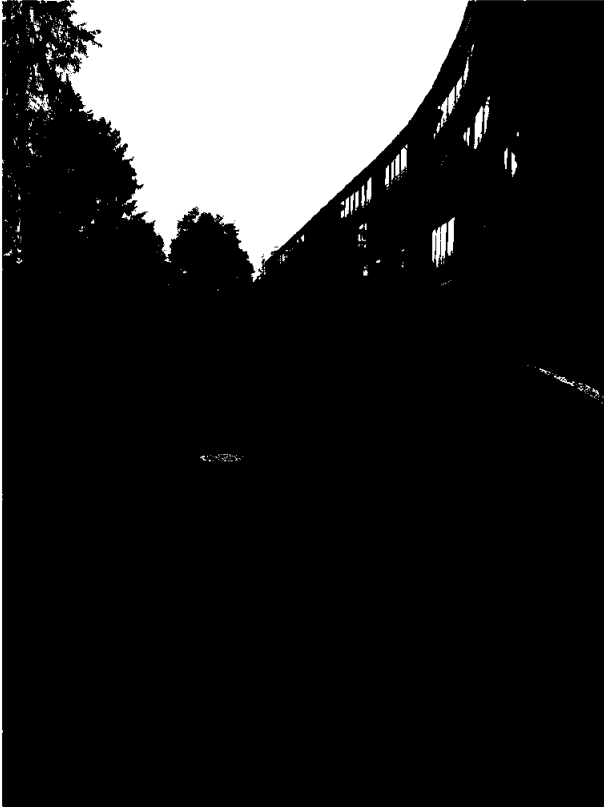
Det er derfor viktig at lokalene brukes slik, at også de som bor over disse lokalene ikke blir unødig forstyrret.



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

Tillegg:

Retningslinjer for uteområder i Ammerudenga borettslag



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

Retningslinjene skal:

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

Styret vil jobbe for at:

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



1. Uteområdene i borettslaget

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

1.1 Hovedmål for uteområdene i Ammerudenga



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

2. Skogen på tomten

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

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

dukker opp i Ammerudenga borettslag.

2.1 Beskjæring og felling av trær

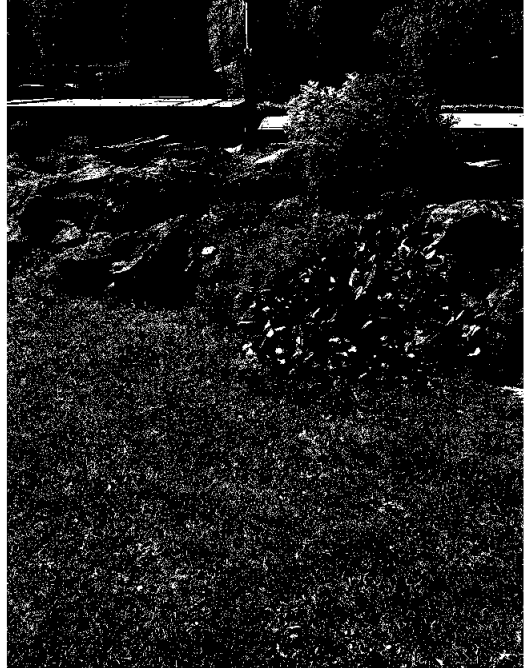
Det er følgende kriterier for beskjæring og felling:

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



- 14 -

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



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

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

vedlegg 3

07 av 75

0335 Husordensregler.pdf

3. Dugnader og beboeransvar



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

4. Oppsummering



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



**AMMERUDENGA BORETTSLAG
ERKLÆRING om hundehold**

1. Hunder skal føres i bånd ut og inn av oppganger og innenfor borettslagets område.

Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere hvis hunden går løs i tiden hvor det er båndtvang.

2. Andelseieren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans hund/katt måtte påføre Ammerudenga borettslag eller andelseiere i f eks ved skraping på dører og karmen, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eier av hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trappeoppganger, veier, plener o.l.
3. Dersom det kommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, erklærer undertegnede borettslagger seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten. Slikt vedtak fattes av styret.
4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på nærværende erklæring blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsen angående dyrehold som andelseiere i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å måtte foreta.

Oslo, den

Navn

Hundens navn

Adresse

Hundens alder

Leilighet nr

Hundens Rase



G. Lesesirkel

Navn: Inger Olsen

Adresse Ammerudveien 85

Navn: Guri Skrede

Adresse Ammerudveien 67

Dato: 27.02.2024

I valgkomitéen for Ammerudenga Borettslag

Guri Skrede / s /

Inger Olsen / s /

Randi-Helene / s /



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 335 Selskapsnavn: Ammerudenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Ragnar Kjenes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Inger Olsen og Guri Skrede er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ragnar Kjenes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Vebjørn Amundsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Omar Waqas Azam

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- Guri Skrede

- Inger Olsen

- Randi Helene Barr

Velferdskomité (kun 4 skal velges)

- Anne Iversen

- Kantharuby Jeyapalan

- Synnøve Torekveen

- Unni Solberg



Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Irina Merete Mikalsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Lizzie Victoria Nilsen

Sak 8 Valg av medlemmer til lesesirkel

Inger Olsen og Guri Skrede velges for 1 år

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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