



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 758 985	17 686 674
Sum inntekter		18 758 985	17 686 674
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 687	13 682
Annen driftskostnad		16 426 772	7 484 089
Sum kostnader		16 949 909	8 011 221
Driftsresultat		1 809 076	9 675 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		451 584	291 966
Sum finansinntekter		451 584	291 966
Annen finanskostnad		3 997 622	3 467 733
Sum finanskostnader		3 997 622	3 467 733
Netto finans		-3 546 038	-3 175 767
Resultat før skattekostnad		-1 736 962	6 499 686
Årsresultat		-1 736 962	6 499 686
Totalresultat		-1 736 962	6 499 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 736 962	6 499 686
Sum overføringer og disponeringer		-1 736 962	6 499 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 729 995	654 374
Sum varige driftsmidler		108 888 500	105 812 879
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		108 888 800	105 813 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		195 746	64 174
Andre fordringer		2 218 354	470 211
Sum fordringer		2 414 100	534 385
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 838 514	17 233 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 838 514	17 233 717
Sum omløpsmidler		11 252 614	17 768 102
SUM EIENDELER		120 141 414	123 581 281



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital		25 600	25 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 570 152	46 307 113
Sum opptjent egenkapital		44 570 152	46 307 113
Sum egenkapital		44 595 752	46 332 713
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 906 608	73 143 498
Øvrig langsiktig gjeld		2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld		72 479 608	75 716 498
Sum langsiktig gjeld		72 479 608	75 716 498
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 353	619 724
Leverandørgjeld		2 621 740	591 970
Skyldige offentlige avgifter		96 231	72 150
Annen kortsiktig gjeld		326 731	248 225
Sum kortsiktig gjeld		3 066 055	1 532 069
Sum gjeld		75 545 663	77 248 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 141 414	123 581 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427651

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 758 985	17 686 674
Sum inntekter		18 758 985	17 686 674
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 687	13 682
Annen driftskostnad		16 426 772	7 484 089
Sum kostnader		16 949 909	8 011 221
Driftsresultat		1 809 076	9 675 453
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		451 584	291 966
Sum finansinntekter		451 584	291 966
Annen finanskostnad		3 997 622	3 467 733
Sum finanskostnader		3 997 622	3 467 733
Netto finans		-3 546 038	-3 175 767
Resultat før skattekostnad		-1 736 962	6 499 686
Årsresultat		-1 736 962	6 499 686
Totalresultat		-1 736 962	6 499 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 736 962	6 499 686
Sum overføringer og disponeringer		-1 736 962	6 499 686



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 729 995	654 374
Sum varige driftsmidler		108 888 500	105 812 879
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		108 888 800	105 813 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		195 746	64 174
Andre fordringer		2 218 354	470 211
Sum fordringer		2 414 100	534 385
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 838 514	17 233 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 838 514	17 233 717
Sum omløpsmidler		11 252 614	17 768 102
SUM EIENDELER		120 141 414	123 581 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital	25 600	25 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	44 570 152	46 307 113
Sum opptjent egenkapital	44 570 152	46 307 113
Sum egenkapital	44 595 752	46 332 713
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 906 608	73 143 498
Øvrig langsiktig gjeld	2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld	72 479 608	75 716 498
Sum langsiktig gjeld	72 479 608	75 716 498
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 353	619 724
Leverandørgjeld	2 621 740	591 970
Skyldige offentlige avgifter	96 231	72 150
Annen kortsiktig gjeld	326 731	248 225
Sum kortsiktig gjeld	3 066 055	1 532 069
Sum gjeld	75 545 663	77 248 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 141 414	123 581 281



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5309

AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AL AMMERUDSLETTAS 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.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Saron, Ammerudveien 31 F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Grave brønn i borettslaget
7. Godkjenning av endringer i husordensreglene, trafikk- og parkeringsbestemmelsene og reglene for dyrehold
8. Forslag om nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1)
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AL AMMERUDSLETTAS 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hans-Olav Toft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter godkjennes som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at det negative årsresultatet inndeckes ved bruk av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet inndeckes ved bruk av borettslagets egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5309 Årsrapport 2024.pdf
- 2. 5309 Ammerudsletta Borettslag.pdf

Sak 6

Grave brønn i borettslaget

Forslag fremmet av:
Johnny Bustenskjold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brønn som kan gi vann til beboerne i sameiet dersom en krise oppstår.

Jeg ønsker at styret sjekker hva det vil koste å anlegge en brønn i sameiet. Borre en brønn på 80 til 120 meter. En brønn som kan dekke vannbehovet for beboerne i sameiet. Vannet skal kun brukes til drikke for menneske og dyr samt matlagning.



Det monteres i brønnen en pumpe, folk må da selv gå til brønnen og tappe det vannet de trenger ca 5 liter pr døgn.

Det kan sikkert ordnes med en kran som gir kun 5 liter pr beboer pr dag.

Styret må da sjekke ut om det lar seg gjøre at hver beboer kun kan tappe ut 5 liter pr dag.

En slik brønn vil kunne levere noen tusen liter pr døgn, det er mange tjern og små vann rundt i området.

Det finnes mye vann i grunnen rundt her.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se behovet for å bore en egen brønn i borettslaget nå. Forslaget fra andelseier avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget fra andelseier Johnny Bustenskjold om etablering av brønn i borettslaget avvises.

Sak 7

Godkjenning av endringer i husordensreglene, trafikk- og parkeringsbestemmelsene og reglene for dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene er det ett nytt punkt om videoovervåking av garasje plassene bak nr 35 G, jfr pkt 10, samt en formalisering av borettslagets lange praksis vedr at balkongdøren ikke skal brukes som inngangsdør til leiligheten, jf pkt 8.10. Ellers er det språklige forbedringer og presiseringer av setninger som har vært uklare.

Nye og oppdaterte bestemmelser er merket med fet skrift.

Trafikk- og parkeringsbestemmelsene er oppdatert i fht at rekkegarasjene er rehabilitert. Det er også tatt inn regler for sykkelparkeringsplassene i sykkelparkeringshuset, pkt 2.12.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner oppdaterte husordensregler, trafikk- og parkeringsbestemmelser og reglene for dyrehold.

Vedlegg

3. Endringer i Husordensreglene - fremlegges på generalforsamlingen 2025 (1).pdf

Sak 8

Forslag om nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Det er behov for å ta inn i vedtektene en presisering av bestemmelsen om at det kun skal benyttes autorisert personell til vedlikeholds- og reparasjonsarbeider tilknyttet våtrom, rørøpplegg på kjøkken og våtrom om elektriske arbeider i leiligheten.

Sak om dette legges frem for generalforsamlingen.

Det tas inn ett nytt avsnitt i vedtektenes pkt 5-1 (1) som lyder:

Ved endring/ombygging/utbedring og vedlikehold av våtrom og ved rørarbeider i boligen på våtrom og kjøkken skal det benyttes autorisert fagpersonell. Utføring gjøres i tråd med byggebransjens våtroms norm. Bedriften skal være registrert hos fagrådet for våtrom (www.ffv.no) og erklæring for utført arbeid skal fremlegges med samsvarserklæring.

Tilsvarende regler for bruk av autorisert fagpersonell og samsvarserklæring gjelder også for alle elektriske arbeider i boligen.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 470.000.

Styrets innstilling

Styrets honorar har vært det samme siden 2018. Det er i år foreslått økt med kr 20.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 470.000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Kristiansen
- Skjalg Magnus Fevang

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :



- Eddy Oretap

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Annbjørg Dalland Fevang
- Eric Sæby
- Morten Juvdal



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Skjalg Magnus Fevang	Ammerudveien 27 D
Styremedlem	Bilal Ishqair	Ammerudveien 33 A
Styremedlem	Nina Kristiansen	Ammerudveien 29 C
Styremedlem	Kristine Gulbrandsen Kronstad	Ammerudveien 33 E
Varamedlem	Ebele Liv Okolo Hagen	Ammerudveien 27 A
Varamedlem	Eddy Oretap	Ammerudveien 31 D

Valgkomiteen

Morten Juvdal
Eric Sæby
Annbjørg Dalland Fevang

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post ammerudsletta@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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 Ammerudsletta Borettslag

Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.
Ammerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362128, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
95 46

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

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 141 saker i 2024. Styret har hatt fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble våren 2024 gjennomført en dugnad med bra oppmøte. I tillegg ble det på våren tilrettelagt for at andelseierne kunne rydde unna ting og tang de ikke trengte ved at styret leide inn en komprimatorbil med personale til å sortere avfallet på korrekt måte. Dette var vellykket og styret vil vurdere å gjenta dette.

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

2024 har vært et svært aktivt år for borettslagets styre.

Matos fra felles luftekanal

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

Til tross for dette har det også i årene etter ventilasjonsrensingen (også i 2024) kommet noen klager på at det kommer matos fra naboer inn gjennom ventil til felles luftekanal, dog betydelig færre klager enn tidligere år. Dette tyder på at det fremdeles er noen andelseiere som har komfyrvifter koblet til felles luftekanal. Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra. Det er i tillegg en utfordring at det er en god del turnover i beboermassen. Nye andelseiere kan mangle kunnskap om disse reglene og koble vifte til felles luftekanal pga mangelfull kunnskap. Når det er sagt, er nye andelseiere ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget.



Kjøkkenhage

Styret etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i perioden 2022-2024. Styret vil vurdere om dette skal videreføres også i 2025.

Vedlikehold/Bygningsmessige oppgraderinger

Det ble i løpet av våren/sommeren montert solcellepaneler på takene på våre 5 blokker. Det ble i oktober/november montert solcellepaneler på takene på våre nye rekkegarasjer.

Rekkegarasjene ble sommeren/høsten 2024 rehabilitert. De gamle garasjene ble revet og nye tidmessige rekkegarasjer ble bygd for å møte dagens og fremtidens krav til slike garasjer.

Sykkelparkeringsskur ble påbegynt ved enden nr 27 E. Arbeidet ble nesten ferdig før jul, men vil bli avsluttet i løpet av vinteren slik at dette er klart til å tas i bruk til våren 2025.

Det er montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug.

Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2024

Det har i 2024 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

- Utplanting av 180 høye tujaer langs nr 29/33 mot T-banen
- Utplanting av 40 høye tujaer ved nr 27 A og B mot Rema-tomta

Obosnøkkel

Det ble i desember 2024 montert Obosnøkkel på alle inngangsdører og gaveldørene i 27, 31 og 35. Dette forenkler nøkkelhåndtering og åpner opp muligheter for de beboerne som ønsker å benytte elektronisk nøkkel uten å påvirke funksjonen til den fysiske nøkkelen.

Andre styreoppgaver i 2024:

Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene

Oppfølging av vaskeriene. Det har vært 5 reparasjoner på vaskeriene i 2024.

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasjeplasser og p-plasser

Bestilling av nøkler og skilt

Oppfølging av renovasjon – dessverre er det slik at noen få andelseiere og beboere

plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Slik kan vi ikke ha det. Det blir utrivelig for alle beboere i borettslaget når dette gjøres.

Oppfølging av diverse vannlekkasjer

Behandling av beboerklager

Utleie av henger

Utleie av Frysa

Alle pipene har hatt tilsyn/blitt feid i løpet av 2024.



Samarbeidsforholdene i styret

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

Ekstern styreleder – honorar til styret

I forkant av generalforsamlingen 2017 tok forvaltningskonsulenten til Ammerudsetta borettslag kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i borettslaget. Generalforsamlingen 2017 valgte Toft til styreleder. Toft ble gjenvalgt som styreleder på generalforsamlingene i 2018, 2019, 2020, 2022 og 2024. Styreleder er ikke på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2024/2025 settes til 470.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 170.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret. Styrehonoraret har vært holdt uendret siden 2018, men foreslås nå økt med kr 20.000.

Borettslagets kontrakter og økonomisk drift

Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i perioden 2017-2024 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:

Innsparinger 2017	kr 291.000
Innsparinger 2018	kr 277 600
(pluss innsparingene fra 2017 som er videreført	kr 291.000
minus innsparinger i 2018 som ikke videreføres	kr 40.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som videreføres	kr 527.900
Innsparinger i 2019	kr 323 000
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som er videreført	kr 527.900
minus innsparinger i 2019 som ikke videreføres	kr 6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som videreføres	kr 844.900
Innsparinger i 2020	kr 191.700
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som er videreført	kr 844.900
minus innsparinger i 2020 som ikke videreføres	kr 51.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som videreføres	kr 984.900

For detaljert oppsett over innsparinger de enkelte år 2017-2020 henvises til årsrapportene for disse årene som er lagt fram for generalforsamlingene.



2021:

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

Innsparinger i 2021	kr	93.600
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som er videreført	kr	984.900
minus innsparinger i 2021 som ikke videreføres	kr	33.900
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som videreføres	kr	1.044.600

2022:

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

Innsparinger i 2022	kr	300.000
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som er videreført	kr	1.044.600
minus innsparinger i 2022 som ikke videreføres	kr	56.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som videreføres	kr	1.288.600

2023:

Fremforhandlet reduksjon av forsikringspremie ved bytte av forsikringsselskap etter benchmarking	kr	85 500
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6 000

Innsparinger i 2023	kr	91.500
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som er videreført	kr	1.288.600
minus innsparinger i 2023 som ikke videreføres	kr	6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2023	kr	1.374.100

2024:

Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking	kr	44.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6.000
Akkumulerte innsparinger strøm pga solceller	kr	67.000

Innsparinger i 2024	kr	117.500
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2023 som er videreført	kr	1.374.100
minus innsparinger i 2024 som ikke videreføres	kr	6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2024	kr	1.485.600



Totale innsparinger siste 7,5 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden) kr 7.841.600

Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være en god del høyere enn beregnet her da de siste årenes innsparinger (2021 – 2024) hva gjelder strømkostnadene vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i denne perioden.

Vedlikeholdsmessige utfordringer

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

Varmtvannsberederne er ca 20 år og må forventes utskiftet i løpet av snarlig fremtid. Gavlfasadene begynner å få noen sår og det har falt ned noe murpuss på enkelte av gavlveggene.

I tillegg er videoovervåkingssystemet tilknyttet avfallsbrønner, kjellerne og parkeringsplassen bak 35 G modent for oppgradering. Dette vil styret arbeide med i 2025.

Styret har gjennom 2024 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Parkeringssituasjonen i borettslaget

Parkeringssituasjonen i borettslaget er utfordrende. Det er dessverre altfor få parkerings- og garasjeplasser i borettslaget i forhold til antall andelseiere. Dette er en konsekvens av at det da borettslaget ble prosjektert og oppført i 1960 ikke var vanlig at så mange familier hadde bil og det derfor ble planlagt for et lavere antall parkeringsplasser enn det som er behovet i dag, 65 år etter. Borettslaget har 51 parkeringsplasser for utleie ute. Det er pr i dag 36 måneders ventetid for p-plass i borettslaget.

Borettslaget har også 39 garasjeplasser for bil til utleie i rekkegarasjene samt 5 garasjeplasser for bil til utleie under blokk 33, totalt 44 garasjeplasser for bil. I tillegg til 6 motorsykel-garasjeplasser i rekkegarasjene.

Det er også gjort oppgradering og vedlikehold av alle 8 dobbeltgarasjene under 33 (hvorav 5 er utleie plasser og 11 er innskudds-garasjeplasser). Her ble det høsten 2024 satt inn elektriske portåpnere og sensorstyrte lamper, og våren 2025 utført vedlikehold av selve portene.

Styret vil også opplyse at det nå er god oppmerking mellom plassene, både på innsiden og utsiden av disse garasjene.



Rehabilitering av garasjelegget

Garasjerekken på hver side av veien gjennom borettslaget var utidsmessig med altfor smale garasjer. De ble bygd på en tid da bilene var mye mindre, både i lengde, men spesielt i bredde.

Styret fikk på generalforsamlingen 27.04.23 i oppdrag å se på hva man kunne få ut av dette garasjearealet. Med dette mandat la styret frem en plan for å rehabilitere rekkegarasjene på ekstraordinær generalforsamling 14.12.23. Rehabiliteringsplanen ble vedtatt på ekstraordinær GF og borettslaget fikk etter hvert nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten til å kunne gjennomføre prosjektet.

Nå er rehabiliteringen av rekkegarasjene gjennomført i hht planene. Borettslaget har nå 40 moderne, 2,5 m brede garasjeplasser med elektriske portåpnere og opphengskroker til ekstra hjulsett på hver plass.

El-bil lading i borettslaget.

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

Felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2025 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2024. Dette utgjør en oppjustering på 3,5 %, noe som i realiteten betyr at felleskostnadene holdes uendret.

Strømkostnadene

Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022-2024 og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke spareiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette). Styret vil fortsatt ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

Solcelleproduksjon i borettslaget

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

Generalforsamlingen i Ammerudsletta borettslag vedtar å gjennomføre montering av solceller i borettslaget basert på oppdatert pristilbud på solceller, datert 24.10.2023 (alternativ 1 dvs inkl garasjetakene). Tilbudet har en netto kostnadsramme på litt i underkant av kr 3.500.000 etter tilskudd fra Oslo kommune. Prosjektet avhenger av at borettslaget mottar tilskudd som beskrevet i tilbudet.

Styret ønsker primært at solcelleprosjektet inkluderer garasjetakene (alternativ 1). Å inkludere garasjetakene avhenger av at borettslaget får rammetillatelse til å rehabilitere de gamle garasjene. Da vil garasjetakene kunne dekkes med solcellepaneler.

Dersom Plan og bygningsetaten ikke innvilger igangsettelsestillatelse for garasjene,



vedtar generalforsamlingen subsidiært å legge solceller på blokkene (alternativ 2) i tråd med det nedskalerte prosjektet, som ble lagt fram i styremøtet 30.08.23.

Styret får fullmakt til å gjennomføre det endelige prosjekt med de tilpasninger som er nødvendige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjekteringen av anlegget.

I dag kjenner vi resultatet av dette. Borettslaget fikk tillatelse både til å rehabilitere rekkegarasjene og legge solceller på takene på disse.

Solceller både på blokkene og de restaurerte garasjene har følgende innhold og nøkkeltall:

Størrelsen på årlig estimert strømproduksjon er beregnet til 168.000 kWh. Nedbetalingstiden er beregnet til 12 år. Borettslaget gambler mot en gjennomsnittlig strømpris på kr 0,77 (inkl. mva og el-avgifter) over anleggets levetid på 30 år. Dette tilsvarer en spotpris på 0,17 kr, dvs 17 øre pr kwh.

Blir gjennomsnittlig strømpris over 30 år lavere enn kr 0,17 pr kWh (spotpris), taper borettslaget penger på prosjektet. Blir den høyere, så tjener borettslaget penger på dette.

Pris ved kjøp av solcelleanlegg fra Enny inkl. mva kr 4.426.006
Andre kundekostnader (RIB, byggesøknad, SHA) kr 300.000
Uforutsette kostnader (5%) kr 221.300
Estimert total kostnad uten tilskudd kr 5.022.306

Solcelletilskudd fra Oslo kommune kr 1.549.102

Pris for solcelleanlegg etter utbetaling av tilskudd kr 3.473.204

Avsetning årlig vedlikehold kr 33.005
LCoE over 30 år er på ca 0,77 kr/kWh, dvs en spotpris pr kwh på kr 0,17
Planlagt maks produksjonskapasitet er 212 kWp
Beregnet årlig strømproduksjon er på 168.872 kWh/år.

Dette gir denne kontantstrømmen/forutsetninger i kontantstrøm:

Gjennomsnittlig spotpris er lagt inn med 0,98 kr/kWh eks. mva
Gjennomsnittlig nettleie 0,3 kr/kWh eks. mva
Årlig inflasjon 2%



Årlig degradering av anlegget er hensyntatt.
Nedbetalingstiden med disse forutsetninger er 12 år.

Styret er av den oppfatning at det var viktig og fremtidsrettet å gjennomføre solcelleprosjektet. Solcelleprosjektet vil IKKE føre til høyre felleskostnader da prosjektet finansieres med oppsparte midler.

InfoNytt og Vibbo

Styret har utgitt 4 InfoNytt i 2024 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 65 Infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Da borettslaget har gjennomført store vedlikeholdsarbeider og rehabilitering av rekkegarasjene som er ført i resultatregnskapet, går borettslaget ut med et relativt stort underskudd på sitt årsregnskap. Dette dekkes ved å tære på oppspart egenkapital.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har vært vedvarende høye de siste årene siden strømprisene øk i været november 2021.

Etter monteringen av solcellepaneler har styret redusert budsjettet for energikostnader med kr 500 000 fra 2024 til 2025. Utover våren og sommeren 2025 vil borettslaget få full effekt av strømproduksjonen på takene og overskuddsstrøm vil gå til dekning av forbruket på borettslagets fellesanlegg og være med på å redusere borettslagets energikostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Styret har i vinter foretatt benchmarking av forsikringene og med det som utgangspunkt reforhandlet forsikringspremien med IF. Resultatet av dette ble at IF holder forsikringspremien på samme nivå med det resultat at borettslaget sparer kr 154.000 i forsikringspremie i 2025.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B3C07-ZEE13-GOKZ5-X04DM-GNOP2-WVHTG



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 11:35:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 13C07-ZEE13-GOKZ5-X04DM-GNOP2-WWHTG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 67

5309 Årsrapport 2024.pdf



5309 AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		16 236 032	13 076 503
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 736 962	6 499 686
Tilbakeføring av avskrivning	14	9 687	13 682
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-3 085 309	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 236 890	-3 353 839
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 049 473	3 159 529
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 186 559	16 236 032
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 252 614	17 768 102
Kortsiktig gjeld		-3 066 055	-1 532 069
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 186 559	16 236 032



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 686 666	17 650 721	18 790 000	19 461 000
Vaskeri		62 971	0	0	0
Garasjer		300	0	0	0
Andre inntekter	3	9 049	35 953	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		18 758 985	17 686 674	18 790 000	19 461 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-65 000	-65 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-455 000	-470 000
Avskrivninger	14	-9 687	-13 682	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 100	-25 032	-27 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-289 035	-275 863	-301 000	-316 000
Konsulenthonorar	7	-166 075	-80 507	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-10 309 038	-1 715 964	-3 462 000	-3 476 000
Forsikringer		-673 368	-650 167	-770 000	-924 000
Kommunale avgifter	9	-1 234 969	-1 066 931	-1 204 000	-1 385 000
Energi/fyring		-1 127 130	-1 196 572	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 169 879	-1 084 455	-1 100 000	-1 144 000
Andre driftskostnader	10	-1 438 179	-1 388 599	-1 365 500	-1 407 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 949 909	-8 011 221	-11 309 500	-11 275 000
DRIFTSRESULTAT		1 809 076	9 675 453	7 480 500	8 186 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	451 584	291 966	0	0
Finanskostnader	12	-3 997 622	-3 467 733	-5 754 000	-3 821 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 546 038	-3 175 767	-5 754 000	-3 821 000
ÅRSRESULTAT		-1 736 962	6 499 686	1 726 500	4 365 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	6 499 686		
Fra opptjent egenkapital		-1 736 962	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	587 580
Andre varige driftsmidler	14	3 729 995	654 374
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		108 888 800	105 813 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		195 746	64 174
Forskuddsbetalte kostnader		495 636	470 211
Andre kortsiktige fordringer	16	1 722 718	0
Kortkonto OBOS-banken		8 025	8 025
Driftskonto OBOS-banken		981 821	4 807 341
Driftskonto OBOS-banken II		57 604	48 262
Skattetrekkskonto OBOS-banken		51 000	51 000
Sparekonto OBOS-banken		7 740 064	12 319 089
SUM OMLØPSMIDLER		11 252 614	17 768 102
SUM EIENDELER		120 141 414	123 581 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		44 570 152	46 307 113
SUM EGENKAPITAL		44 595 752	46 332 713
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	69 906 608	73 143 498
Borettsinnskudd	18	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	19	779 880	779 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 479 608	75 716 498
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		311 818	248 225
Leverandørgjeld		2 621 740	591 970
Skyldige offentlige avgifter	20	96 231	72 150
Påløpte renter		21 353	350 691
Påløpte avdrag		0	269 033
Annen kortsiktig gjeld	21	14 913	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 066 055	1 532 069



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 141 414	123 581 281
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025

Styret i AL Ammerudslettas Borettslag

Hans-Olav Toft/s/

Bilal Ishqair/s/

Skjalg M. Dalland Fevang/s/

Kristine G. Kronstad/s/

Nina Beathe Kristiansen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 197 472
Garasje	276 750
Parkering	165 300
Nedbetalingsavtale	24 000
Garasje	23 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 686 666

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Beboerservice inntekter	9 049
SUM ANDRE INNETEKTER	9 049

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 248, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 100.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 063
Stokkebø Competanse AS	-12 750
AR Miljøsikring As	-44 300
OBOS Prosjekt AS	-82 963
SUM KONSULENTHONORAR	-166 075

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-205 013
Drift/vedlikehold VVS	-302 193
Drift/vedlikehold elektro	-551 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 684 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-176 763
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 096
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 249 223
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-17 091
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-8 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 309 038

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-479 482
Feieavgift	-50 320
Renovasjonsavgift	-705 166
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 234 969

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-66 444
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 544
Annen leiekostnad	-215 239
Datautstyr	-5 988
Annet driftsmateriale	-69
Lyspærer og sikringer	-6 848
Vaktmestertjenester	-268 020
Vakthold	-165 938
Renhold ved firmaer	-513 916
Snørydding	-56 544
Andre fremmede tjenester	-49 574
Kontor- og datarekvisita	-3 766
Trykksaker	-6 514
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 248
Andre kontorkostnader	-7 925
Porto	-9 250
Kontingenter	-4 525
Bank- og kortgebyr	-6 632
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-15 691
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 438 179

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	445 654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 930
SUM FINANSINNTEKTER	451 584

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-3 997 517
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-3 997 622

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.95/bnr.46

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Antenneanlegg			
Kostpris	500 811		500 811
Garaseanlegg			
Kostpris	126 504		126 504
Innskudd garasje			
Tilgang 1959	15 000		15 000
Skriver			
Kostpris	23 979		
Avskrevet tidligere	-19 980		
Avskrevet i år	-3 998		1
Tørketrommel Miele			
Tilgang 2015	56 897		
Avskrevet tidligere	-48 836		
Avskrevet i år	-5 690		2 371
Solcelleanlegg			
Tilgang 2024	3 085 309		
Avskrevet i år	0		3 085 309
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3 729 995
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-9 687

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus A/L. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 Pålydende: kr.300.- Balanseført verdi: kr.300.-

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		27 755
Avsatt for felleskostnader 2024		6 720
Avsatt for tilskudd Klimaetaten, solcelleanlegg		1 688 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 722 718

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-92 500 000

Nedbetalt tidligere

19 356 502

Nedbetalt i år

3 236 890

-69 906 608**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-69 906 608****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956

-1 767 620

Korrigerings 2017

-25 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 793 120****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd balkonger

-718 080

Innskudd garasjer

-61 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-779 880****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-51 000

Skyldig arbeidsgiveravgift

-21 150

Skyldig mva.

-24 081

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-96 231****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetninger, kreditnota 2025

-14 913

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-14 913****NOTE: 22**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

1 793 120

Pantelån

69 906 608

TOTALT**71 699 728**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

104 570 925

Tomt

587 580

TOTALT**105 158 505**



VEDLIKEHOLDSHISTORIKK – AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Installert solcelleanlegg på blokktakene og de nye rekkegarasjene	Rekkegarasjene blir koplet til våren 2025
	Rehabiliterert rekkegarasjene til moderne og tidsriktige størrelser på plassene	
	Bygget utvendig parkeringshus på enden av nr 27 mot T- banen med 40 sykkelparkeringsplasser	
	Plantet store tujaer mot T-banen og mot Rema-tomta	
	Diverse andre ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer	
	Etablert OBOS-nøkkel på dørene til fellesarealene i borettslaget	
	Montert 12 elektriske røykavsug på de pipehattene der det kun var eldre manuelle røykavsug	
2023	Diverse ekstraordinære arbeider på borettslagets grøntarealer	
2022	Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35.	
	Ny varmepumpe med ny og oppdatert teknologi i nr. 33	
2021	Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene	
	Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp.	
	Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrt LED-armaturer	
	Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernustyr i leilighetene	
	Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021	
	Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien)	
	Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene	



2020	Etablering av elbil – ladeinfrastruktur Installasjon av videoovervåking i de nye vaskeriene	
2019	Nye varmepumper med ny og oppdatert teknologi i nr. 29 og nr. 31 Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene. Alle vaskeriene er pusset opp Frysa er pusset opp Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene. Manglende eller defekt utstyr er erstattet Rehabiliterert vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019	
2018	Nye porttelefoner med videofunksjon	
2018	Byttet varmepumper i nr. 27 og nr. 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader. Satt inn vannmåler i nr. 35. Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr. 33. Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018 Diverse utbedringer av uteområdene Ferdigstilt det nye porttelefonanlegget	
2016 - 2017	Maling av garasjeanlegg	
2014 - 2015	Oppgradering av utemiljøet	
2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger, tak og vinduer	
2011 - 2011	Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35	
2011 - 2011	Ombygging varmtvannsberedere HMS krav	Forebyggende arbeid med Legionella bakterier, utført vannprøver
2010 - 2010	Nytt lås system	
2010 - 2010	Nye brannslanger og varslere i alle leiligheter	
2010 - 2010	Oppgradering fotball bane bak blokk 27	Nytt fotballnett
2007 - 2007	Oppussing av oppganger	
2007 - 2007	Oppussing av inngangspartier	
2007 - 2007	Oppussing av fasade i Ammerudveien 27	
2007 - 2007	Oppussing av vaskeriene	
2007 - 2007	Asfaltering av stikkveier	
2007 - 2007	Oppsetting av søppelbrønner	
2006 - 2006	Utskiftet EI-anlegg i kjeller	
2006 - 2006	Malt garasjeanlegget	
2004 - 2004	Utskiftning av stigeledninger	
2003 - 2004	VVS-rehabilitering	Rehabiliterert samtlige bad og utskiftning av avløpsrør.



VEDTEKTER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR. 955362128

Vedtatt på generalforsamling den 06.04.2006 med senere endringer, senest 22.05.2024

Innhold

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



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



1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat 2. fylkeskommune 3. kommune 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte skal erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, skal melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.



3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettslag og overlating av bruk

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan med godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Inndre vedlikehold påligger den enkelte andelseier.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger



med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, dør-kommunikasjonssystem, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter bygningsmassen som utskifting av vinduer, inngangsdør til blokken, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Eventuelle endringer på vinduer, balkongdører, balkonger eller fasade kan kun foretas av borettslaget.



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

(7) Styret skal ved større anskaffelser til borettslaget som hovedregel fremskaffe minst tre tilbydere dersom slike finnes i markedet. Dette innebærer at styret skal sende ut tilbudsforespørsel til minst tre tilbydere og tilstrebe å få frem minst tre skriftlige tilbud.

5-3 Bygningsmessige endringer

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Styret har rett til å få adgang til alle leiligheter i borettslaget for å påse at forbudet mot å ha kjøkkenvifte/ventilator påkoblet felles luftekanal overholdes. Dette er spesielt aktuelt i oppganger hvor det har kommet klage på matos.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere vil kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader



- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 som borettslaget eier 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. 7. ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får



vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

Innhold

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



1. Formål

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

2. Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ammerudsletta@styrerrommet.no eller legges i styrets postkasse utenfor inngangen til Ammerudveien 35A.

3. Ro og orden

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

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

3.2. Musikkøvelser, som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på ukedager, lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 18.00 og ikke på søndager og helligdager. Musikkøvelser skal ikke vare mer enn 3 timer pr. dag, og kun i de tidsrom som er angitt ovenfor. Instrumentene skal (om mulig) dempes.



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

4. Bygningsmessige bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannvernerklæringen tas inn i husordensreglene som et eget punkt:

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



Brannsikkerhetsutstyr - egenerklæring

Sist endret på generalforsamling 09. mai 2017

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, ___/___ 20 ___

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adr.: _____

Andelseiers leil. nr.: _____

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



6.4. Støyende virksomhet utendørs tillates ikke etter kl. 21.00 på hverdager, og heller ikke i tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 eller på offisielle fri- og helligdager.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.13. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

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

6.15. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

7.1. Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Alle feil på antenneanlegget varsles til TELIA på telefon 92405050. Tilkalles service på grunn av feil som ikke skyldes fellesanlegget, må omkostningene dekkes av andelseieren.

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

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

7.4. Oppgradering av internett og ekstra TV-program kan bestilles hos TELIA og andelseier må selv betale for dette.

8. Balkongene

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

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



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

8.4. Det er tillatt å bruke både gassgrill og elektrisk grill på balkonger og i forhager.

8.4.1. Gassbeholder skal være av kompositt materiale. Det er ikke tillatt med gassbeholdere av metall/stål

8.4.2. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholderne i kjellerbodene. Gassbeholderne skal oppbevares på balkongen.

8.4.3. Ta hensyn til øvrige beboere når det gjelder plassering av grillen på balkongen/terrassen, slik at evt os og røyk ikke blir til sjenanse for naboene.

8.4.4. Brudd på disse reglene vil kunne gjøre beboer ansvarlig ved brann eller annen skade.

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

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

8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder, el-sparkesykler og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker er heller ikke tillatt.

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

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

8.10. Det er ikke tillatt å bruke terrasseadkomsten som inngang til leiligheten. Adkomsten til leilighetene går igjennom inngangsdør via oppgang til inngangsdør til den enkelte leilighet.



9. Fellesvaskeri

Enkelte justeringer av teksten her. Ingen realitetsendringer

9.1 Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri, og kun tilgang til sitt eget. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene.

9.2 Tilgang til vaskeriet

a. For å få bruke vaskeriet trenger man en vaskebrikke, disse er blå.

Ny vaskebrikke bestilles av styret gjennom melding i vibbo eller kontakt direkte med ansvarshavende vaskeri. Brikken koster 250 kroner, vipps 573081. Gi beskjed til ansvarshavende for vaskeriet dersom man ønsker ny brikke.

Når man har mottatt brikke trenger man en bruker på pay per wash. Gå inn på <https://www.payperwash.dk/beboer/ny-beboer> Velg vaskeri: "Ammerudsletta Borettslag (KLIK0039) og fyll ut resterende skjema. Serienummeret står på brikken. Man mottar da en epost med passord for innlogging til payperwash.com

c. For å legge inn penger på vaskerikontoen, booke/avregistrere, se saldo:

<https://web.payperwash.com/KLIK0039/>

d. Det koster 50 kr pr. vaskeperiode.

e. Dersom ønskelig gir styret veiledning på bruk av vaskeriet.

f. Ved brudd på disse reglene kan man miste muligheten til å benytte vaskeriene.

9.3 Åpningstider vaskeriet

a. I blokk 27, 31, 33, 35 er vaskeperioden 3 timer, vask og tørk - og vaskeriet er åpent mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 19:00.

b. I blokk 29 er vaskeperioden 2 timer, vask og tørk - og vaskeriet er åpent: mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 23.00 og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00.

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

d. Dersom man ikke ønsker å benytte seg av reservert tid må man avbestille minst 24 timer før reservert tid, ellers blir man trukket for vaskeperioden.

9.4 Regler for bruk av vaskeriet

a. Ingen maskiner skal overbelastes. For vaskemaskinen W565H er maks last 7kg. For tørketromler T5190 er maks last 10.6kg.



- b. Det er kun klær som skal vaskes i fellesvaskeriet. Tepper, overmadrasser mv. skal ikke vaskes i vaskemaskin/tørketrommel.**
- c. Før noe plagg blir lagt i maskinene, skal løse metallgjenstander, f. eks mynter, skruer, spiker mv. fjernes. Metallgjenstander kan føre til store skader og kostbare reparasjoner. Bruk vaskepose til BH med spiler.**
- d. Det skal kun benyttes lavtskummende vaskemiddel godkjent for maskinvask.**
- e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, vaskemaskinene og tørketrommel og rengjøring av gulvet etter bruk. Dette inkluderer såpeskuffen for vaskemaskinen og lo-filteret på tørketrommelen.**
- f. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene uten voksne.**
- g. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene på grunn av brannfaren.**
- h. Det er ikke tillatt å etterlate seg klær eller annet i vaskeriet etter vaskeperioden sin.**
- i. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.**
- j. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.**

9.5 Skader og feil

- a. Ved eventuelle feil som oppstår skal vedkommende maskin øyeblikkelig slås av, og feilen skal meldes til vaktmestertjenesten eller styret ved ansvarshavende.**
- b. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført.**
- c. Ved grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet.**
- d. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga. slik bruk.**

9.6 Videoovervåking av vaskeriene

Vaskeriene er videoovervåket. Borettslaget har en berettiget interesse av at det installeres videoovervåking i vaskeriene. Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på maskinene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet maskinene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler. Videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet.

10. Videoovervåking

10.1. Videoovervåking av fellesarealene i kjellerne



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

Videoovervåkingen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåking er skiltet.

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

10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

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

Videoovervåkingen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkingen er skiltet.

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

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

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

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

Videoovervåkingen er skiltet.

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

10.4. Videoovervåking av parkeringsplassene på enden av nr 35 G

Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på biler og motorsykler som står parkert bak 35 G. Disse plassene er spesielt utsatt for hærverk og tyveri da disse plassene ligger veldig avsondret og med liten grad av innsyn fra beboere. Det har vært både hærverk og tyveri av kjøretøyer her. Ved å redusere hærverk og tyveri bidrar man til å gjøre borettslaget tryggere.

Generalforsamlingen er av den oppfatning at videoovervåking av parkeringsplassene er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Borettslaget har tidligere montert økt belysning på gavlveggen uten at dette har stoppet hærverket og tyveriene. Borettslaget har også en avtale med vaktsselskap hvor vaktsselskapet går igjennom borettslaget (også dette området) uten at det har løst utfordringene. Videoovervåkingen anses derfor som et nødvendig tiltak for å bedre sikkerheten og skal kun benyttes til dette formål.



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

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere/tyver som forårsaker skade på/tyveri av kjøretøy mv. Opptakene vil kun bli lagret på lokal server, som ikke er koblet opp mot internett. I tillegg vil opptakene bli slettet automatisk etter 10 dager for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

Den som utsettes for videoovervåking har krav på informasjon. Det vil derfor bli satt opp skilting som opplyser om videoovervåkingen. Skiltingen skal være slik at man kan se skiltene før man kommer inn i videoovervåket område.

11. Skadedyr

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

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

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

12. Håndtering av nabokonflikter

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

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

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

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

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

12.5. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, oppfordres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker. Andelseierne må selv betale kostnaden ved slik megling.



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



TRAFIKK - OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

(senest oppdatert på generalforsamlingen 27.04.2023)

1. TRAFIKK

1.1 Fartsgrense

Fartsgrensen inne på borettslagets område er 15 km/t. For offentlig vei 1952 gjennom borettslaget er fartsgrensen 30 km/t.

1.2 Den offentlige veien gjennom borettslaget

Offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget) eies og vedlikeholdes av kommunen og regnes derfor ikke som borettslagets eiendom. Her gjelder Oslo kommunes vedlikeholds- og parkeringsbestemmelser.

2. PARKERING

2.1 Bruk av parkeringsplasser i borettslaget

På borettslagets eiendom skal kun oppmerkede parkeringsplasser benyttes. Dette er reserverte plasser kun for andelseierne og leies av borettslaget. Parkerings- og garasjeplasser tilhørende A/L Ammerudsletta borettslag er forbeholdt biler som andelseierne eller personer i hans/hennes husstand selv disponerer. Kun andelseier som selv, eller personer i hans/hennes husstand, disponerer bil, kan leie parkerings- eller garasjeplass. Når vilkårene for å leie plass opphører, opphører leieforholdet og plassen går tilbake til styret for ny fordeling

2.2 Ansvar for montert bilalarm

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

2.3 Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte biler og delebiler

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

2.4 Størrelse på biler

Parkeringsplassene er forbeholdt biler med bredde mindre enn eller lik 2 meter og med lengde mindre enn eller lik 5 meter. For rekkegarasjene er maksimumene hhv 2,1 og 5 meter, og for garasjene under Ammerudveien 33 er maksimumene hhv 2 meter og 5 meter. Maksimal bilbredde er inkludert innfelte speil. Biler som har større mål enn de nevnte, kan ikke stilles på borettslagets parkerings- eller garasjeplasser. Ved brudd på denne regel kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen, og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs. en kalendermåned.



2.5 Parkering foran egen garasje

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

2.6 Tomgangskjøring er forbudt

Tomgangskjøring er forbudt på borettslagets område, jf vegtrafikkloven §3, trafikkreglens § 16.

2.7. Elbillading i borettslaget

Alle garasje- og parkeringsplassene i borettslaget (bortsett fra plassene ved Ammerudveien 35) er tilrettelagt for elbil-lading gjennom Aneo, som borettslaget har inngått avtale med. Alle andelseiere kan inngå individuelle avtaler om elbillading med Aneo. Andelseiere bes kontakte Aneo på telefon 464 26 000 eller e-post: post.mobility@aneo.com

2.8 Regler for tildeling av parkeringsplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av oppmerkede parkeringsplasser:

- a. Styret fører venteliste for parkeringsplass. Andelseiere, som ønsker å bli ført opp på denne listen, må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b. Parkeringsplass kan ikke leies ut sammen med leiligheten på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.
- c. Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har nummerert parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny tildeling.
- d. Andelseier som avslår tilbudt parkeringsplass, mister sin plass på ventelisten.
- e. Bilen må parkeres godt innenfor oppmerkingen av parkeringsplassen slik at den ikke kommer i veien for bilene ved siden av.
- f. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen og på denne bakgrunn si opp plassen med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

2.9 Regler for tildeling av garasjeplass

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av garasjeplass:

- a. Styret fører venteliste for garasjeplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.
- b. En andelseier kan ikke disponere mer enn en garasjeplass. Dette gjelder også de med innskuddsgarasje.
- c. Garasje, som ikke er innskuddsgarasje, kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake



til borettslaget for tildeling til første person på ventelisten.

Innskuddsgarasjer kan fremleies og selges sammen med leiligheten.

d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt garasjeplass, mister sin plass på ventelisten.

e. Ved tildeling av garasjeplass til andelseier som har oppmerket parkeringsplass, skal parkeringsplassen gå tilbake til styret for ny tildeling.

f. Fjernkontroll og nøkler til garasjeporter blir utlevert ved tildeling av garasjeplasser, og skal leveres tilbake når plassen sies opp. Mangel på disse må erstattes av leietaker med 1000 kr per utleverte fjernkontroll og 500 kr for nødnøkkel.

g. Ingen må reise fra garasjene før porten har gått helt ned. Leietaker plikter å påse at det ikke er snø eller is under og foran porten som hindrer at porten går helt ned. Eventuell snø og is må fjernes av leietaker.

h. Røyking eller åpen ild er forbudt.

i. Garasjeanleggene er kun oppført og beregnet for parkering av biler. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjene. Det er akseptert å oppbevare nødvendig utstyr tilknyttet bilen. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske i løse/bærbare kanner i garasjeanleggene.

j. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn avslutte leieforholdet med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en måned.

2.10 Moped- og motorsykelgarasjer

Borettslaget har 6 garasjeplasser til bruk for mopeder og motorsykler i egen garasje.

Plass i denne garasjen får man ved å henvende seg til styret. Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i garasjen.

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

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

2.12 Sykkelhuset

Borettslaget har et låsbart sykkelhus med 40 plasser for parkering av sykler, på enden av Ammerudveien 27. Tilgang til dette huset er begrenset til de som leier en sykkelplass av borettslaget.

Følgende regler gjelder for tildeling og bruk av sykkelplassene:

a. Styret fører venteliste for sykkelplass. Andelseiere som ønsker å bli ført opp på denne listen må melde sin interesse skriftlig til styret, enten ved e-post til ammerudsletta@styrerommet.no eller ved melding på Vibbo. Kun andelseiere kan søke om plass. Oppføringsdato på ventelisten regnes som ansiennitetsdato for tildeling av parkeringsplass. Andelseier vil motta bekreftelse på at søknad er mottatt.



- b. En andelseier kan disponere mer enn en sykkelplass så fremt det ikke er andre andelseiere på venteliste.
- c. Sykkelplassen kan ikke leies ut på fremleie. Den skal gå tilbake til borettslaget for fordeling til første person på ventelisten.
- d. Andelseier, som ikke tar imot tilbudt sykkelplass, mister sin plass på ventelisten.
- e. Adkomst til sykkelhuset skal fortrinnsvis skje ved hjelp av OBOS-nøkkel. Fysisk nøkkel til sykkelhuset kan utleveres ved tildeling av sykkelplasser. Nøkkelen koster kr 250.
- f. Leietaker plikter å påse at inngangsdøren til sykkelhuset låses før man forlater den. Eventuell snø og is som hindrer døren må fjernes av leietaker for at døren skal låse seg.
- g. Ved gjentatte brudd på borettslagets husordensregler, herunder trafikk- og parkeringsbestemmelsene, kan styret vedta å trekke tilbake tildelingen av plassen og på denne bakgrunn si den opp med ordinær oppsigelsesfrist, dvs en kalendermåned.

Regler for dyrehold i Ammerudsletta borettslag og kontrakt om dyrehold

Sist endret på generalforsamling 12. april 2018

Følgende regler gjelder for hunde-/kattehold mv:

1. Den som ønsker å ha hund eller katt mv, må innhente samtykke fra alle som bor i oppgangen før styret gir sin tillatelse. Andelseier som flytter inn i borettslaget, skal melde fra til styret og innhente samtykke etter denne bestemmelse. Søknad til styret skal inneholde bilde av kjæledyret.
2. Det er bare tillatt med en hund/katt i leiligheten. For hund/katt, som er på besøk mer enn 4 uker, skal det innhentes tillatelse fra styret.
3. Lufting av hunder og katter mv er ikke tillatt på borettslagets område.
4. Det er båndtvang i borettslaget.
5. Dersom hunden/katten gjør fra seg på borettslagets område, plikter den som lufter hunden/katten å samle opp ekskrementene. Katteeiere må være spesielt oppmerksomme på at katten ikke gjør fra seg i sandkassene på lekeplassene.
6. Når en som har hund eller katt ønsker å anskaffe seg et nytt dyr, må vedkommende på ny ha oppgangens og styrets samtykke (se pkt 1).
7. Hunden skal ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til å være alene. Hunder som ikke er trent til å være alene, kan være til stor sjenanse for naboer.
8. Dersom hunden/katten viser aggressive tendenser eller forulemper barn eller voksne personer, vil styret forlange hunden/katten fjernet fra borettslaget.
9. Hunder og katter må ikke stå uten tilsyn på balkonger eller forhager.



Disse bestemmelser inngår som en del av andelseiernes kontrakt med borettslaget. Andelseier sender erklæring til styret om at han/hun er kjent med reglene for dyrehold og vil overholde bestemmelsene.

Overtredelse av reglene vil medføre at styret kan forlange hunden/katten fjernet med 1 – en – måneds skriftlig varsel. Styrets beslutning er endelig.

Oslo, ___/___ 20___

For styret: _____

Andelseier: _____

Dyreeier: _____





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 5309 Selskapsnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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