



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 05.05.2025

### 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, 29.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948808366

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 795 830	9 355 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 795 830</b>	<b>9 355 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 268	302 023
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 482	92 004
Annen driftskostnad		7 021 436	7 140 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 366 185</b>	<b>7 534 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 429 644</b>	<b>1 821 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 536	25 841
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 536</b>	<b>25 841</b>
Annen finanskostnad		1 603 992	1 423 696
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 603 992</b>	<b>1 423 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 576 455</b>	<b>-1 397 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 189	423 458
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 122	90 604
Sum varige driftsmidler		21 742 796	21 825 278
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		174 808	178 371
Sum finansielle anleggsmidler		190 408	193 971
Sum anleggsmidler		21 933 204	22 019 248
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 162	
Andre fordringer		348 477	404 213
Sum fordringer		353 639	404 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 847 999	2 832 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 847 999	2 832 630
Sum omløpsmidler		3 201 638	3 236 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 600</b>	<b>10 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 659 474	5 512 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 659 474</b>	<b>-5 512 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 648 874</b>	<b>-5 502 062</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 141 280	28 187 528
Øvrig langsiktig gjeld		2 150 254	2 159 673
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 291 534</b>	<b>30 347 201</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 291 534</b>	<b>30 347 201</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 407	223 658
Leverandørgjeld		482 726	185 611
Skyldige offentlige avgifter		121	1 684
Annen kortsiktig gjeld		928	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>492 182</b>	<b>410 953</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 783 716</b>	<b>30 758 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 433848

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 808 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 05.05.2025

**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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 795 830	9 355 823
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 795 830</b>	<b>9 355 823</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		262 268	302 023
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		82 482	92 004
Annen driftskostnad		7 021 436	7 140 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 366 185</b>	<b>7 534 510</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 429 644</b>	<b>1 821 313</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 536	25 841
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 536</b>	<b>25 841</b>
Annen finanskostnad		1 603 992	1 423 696
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 603 992</b>	<b>1 423 696</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 576 455</b>	<b>-1 397 855</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 189	423 458
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 122	90 604
Sum varige driftsmidler		21 742 796	21 825 278
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		174 808	178 371
Sum finansielle anleggsmidler		190 408	193 971
Sum anleggsmidler		21 933 204	22 019 248
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 162	
Andre fordringer		348 477	404 213
Sum fordringer		353 639	404 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 847 999	2 832 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 847 999	2 832 630
Sum omløpsmidler		3 201 638	3 236 843
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 600	10 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 600</b>	<b>10 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	4 659 474	5 512 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 659 474</b>	<b>-5 512 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 648 874</b>	<b>-5 502 062</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 141 280	28 187 528
Øvrig langsiktig gjeld	2 150 254	2 159 673
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 291 534</b>	<b>30 347 201</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 291 534</b>	<b>30 347 201</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 407	223 658
Leverandørgjeld	482 726	185 611
Skyldige offentlige avgifter	121	1 684
Annen kortsiktig gjeld	928	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>492 182</b>	<b>410 953</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 783 716</b>	<b>30 758 153</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

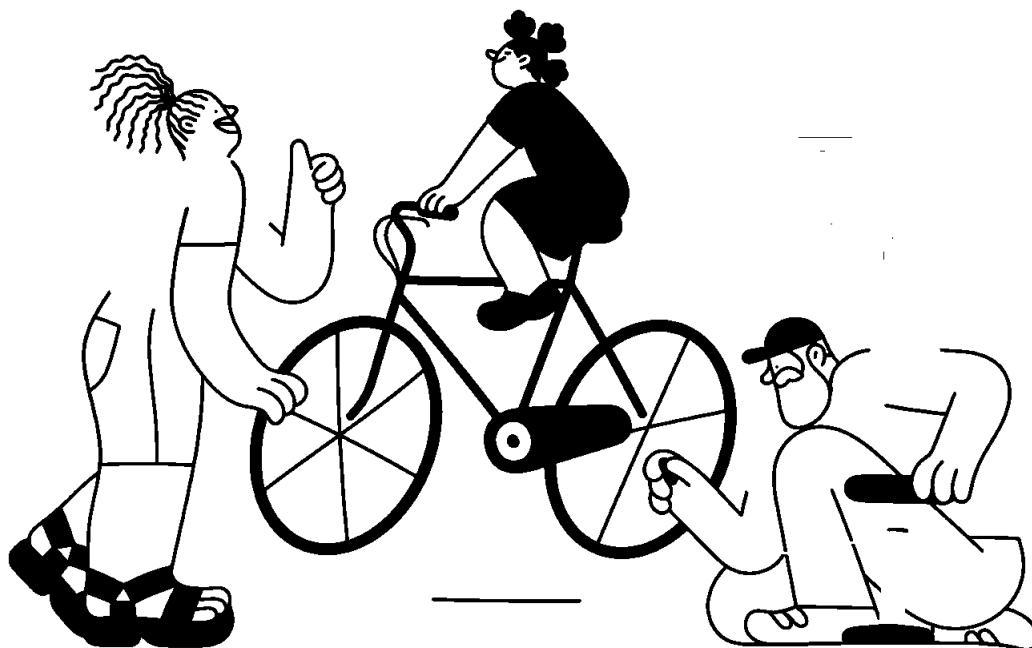
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 338

AMMERUDFARET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i AMMERUDFARET BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/338>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Annen informasjon

Det ble 6. februar 2025 sendt ut info om at Generalforsamling skulle avholdes i Sarons lokaler i Ammerudveien 29 kl. 18:00 7. mai 2025. Denne infoen ble lagt ut på Vibbo, det ble også sendt elektronisk varsel beboerne. De som er "ikke digitale" fikk informasjonen i sin postkasse.

Forslag til saker på årets generalforsamling skulle være styret i hende innen 01.03.25

Styret har i ettertid bestemt at årets Generalforsamling skal holdes digitalt. Dette ble det informert om på Vibbo samt oppslag i oppgangene tirsdag 8. april, med frist til 11. April for andelseierene til å komme med krav om at GF allikevel skulle holdes fysisk.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2024
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra beboer - Innstalling av varmtvann- og radiatormålere
6. Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør



- 7. Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere
- 8. Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler
- 9. Valg av tillitsvalgte
- 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 11. Valg av medlemmer valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i AMMERUDFARET BORETTSLAG



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Som protokollvitner foreslås Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

Forslag til vedtak  
Som protokollvitner velges Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets overskudd til reduksjon av udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.

### Vedlegg

1. 1. 0338 Årsrapport 2024.pdf
2. 2. 0338 Revisors beretning.pdf
3. 3. 0338 Årsregnskap 2024.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styres godtgjørelse til fordeling kr 200.000,-

Andre godtgjørelser til fordeling kr 23.000,-

- 20.000 kr til varamedlemmer
- 3.000 kr til valgkomite

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000 kr, Andre godtgjørelser settes til 23.000 kr.

Sak 5

## Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere

Forslag fremmet av:  
Espen Ross

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Installere vannmålere i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk i henhold til a-konto. Når det er installert vannmålere, vil du ofte bli fakturert basert på et antatt forbruk (a-konto) gjennom året. Dette betyr at du forskuddsbetaler et beløp som er estimert ut fra tidligere forbruk.

Ved slutten av året blir vannmåleren avlest, og det faktiske forbruket sammenlignes med det antatte forbruket. Differansen mellom det du har betalt a-konto og det faktiske forbruket vil bli avregnet på en oppgjørsfaktura.

Hvis du har brukt mer vann enn antatt, må du betale det resterende beløpet. Hvis du har brukt mindre, vil du få tilbakebetalt det overskytende

**Nøyaktig måling av vannforbruk:** Hver leilighet betaler kun for sitt faktiske vannforbruk, noe som kan være mer rettferdig enn å dele kostnadene likt mellom alle beboerne.

**Økt bevissthet om vannforbruk:** Når man er bevisst på at det blir belastet basert på faktisk vannforbruk, har det en økonomisk motivasjon for å redusere forbruket. Dette kan føre til en mer bevisst holdning til vannbruk og bidra til økt miljøbevissthet.

**Kostnadsbesparelser:** Redusert vannforbruk kan føre til lavere vannregninger for borettslaget som helhet.



**Tidlig oppdagelse av lekkasjer:** Vannmålere kan hjelpe med å oppdage lekkasjer tidlig, noe som kan forhindre store skader og kostnader.

**Bedre ressursforvaltning:** Borettslaget kan få bedre oversikt over vannforbruket og planlegge vedlikehold og oppgraderinger mer effektivt.

## Styrets innstilling

Styret ønsker å gå videre med saken for å se hvilke løsninger som finnes, samt se på kostnader både i forbindelse med installering og drift, men også på hvilke besparelser borettslaget kan forvente etter en installasjon.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere
- Mot Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Utrede installasjon forbruksmålere for bruk av varmtvann og varme i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk, i stedet for at naboene betaler for hverandre
2. La saken ligge i bero inntil videre.

## Sak 6

### Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

#### Forslag fremmet av:

Espen Ross

#### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi har per i dag en felles TV-avtale som en del av fellesutgiftene. Dermed er leverandør og kanalpakke bestemt for oss, og ikke tilpasset hvert enkelt sine behov. Vi har alle ulike behov og ønsker, noen vil se tv, andre ønsker å strøme/kun ha internett.

At hele borettslaget har samme TV-avtale, kan ha store økonomiske konsekvenser for beboerne.

## Styrets innstilling

Telenor har nå økt prisen på vår avtale med 75kr/mnd. pr leilighet noe som tilsvarer ca. 100.000 i økte årlige utgifter for borettslaget. Laget betaler nå ca kr. 540/mnd. for eksisterende TV og internett pakke per leilighet.



Det er mottatt tilbud fra OBOS nett på kr 169/mnd. pr. leilighet inkl. alle etableringskostnader for et fremtidsrettet 1000/1000Mbit/s fiber internettlinje. (Vi har i dag 50 Mbit kobber internettlinje som standard). Beboer/andelseier kan fritt abonnere på ønsket TV-pakke eller strømmetjenster i tillegg.

**Eksempel:** Som kunde hos OBOS Nett får du nå Stream Standard til kun 269 kr/mnd\*, samme pris som Stream Basic. Med denne pakken får du stort kanalutvalg med de mest populære TV-kanalene og strømmetjenestene TV 2 Play Basis, Viaplay, SkyShowtime og Nordisk Film+ inkludert. Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.

<https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente>

Styret har et ønske om å installere fiber med kun bredbånd inn i leilighetene som som da vil ligge i felleskostnadene, og at hver beboer bestiller og betaler for ønskede tjenester, så som TV-pakker, strømmetjenester og lignende.

Ved å gå inn på denne avtalen, vil borettslaget kunne spare inn ca. kr 370/mnd/leilighet - altså i underkant av kr. 475.000 per år.

Ved inngåelse av avtale vil alt av dagens utstyr og infrastruktur i leiligheter måtte byttes ut.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør
- Mot Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bytte ut dagens leverandør av TV- og internettavtale til OBOS fibernett.
2. Beholde dagens TV- og internettavtale med Telenor.

**Vedlegg**

4. Ammerudfaret Borettslag.pdf

Sak 7

## Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

Forslag fremmet av:

Espen Ross

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt stenge søppelsjaktene i oppgangene. Dette vil forbedre luktproblemer og redusere driftskostnadene på sikt.



**Plassbesparende:** De tar opp mindre plass over bakken, noe som gir et ryddigere og mer estetisk utseende.

**Redusert lukt:** Den stabile, lave temperaturen under bakken reduserer luktproblemer, noe som gjør det mer hygienisk.

**Økt kapasitet:** Nedgravde containere har ofte større kapasitet enn tradisjonelle avfallsbeholdere, noe som betyr færre tømminger.

**Brannsikkerhet:** De er mer brannsikre enn tradisjonelle beholdere, noe som øker sikkerheten i området.

**Enkel vedlikehold:** De er enkle å vedlikeholde og tømme, noe som reduserer driftskostnadene.

**Estetisk tiltalende:** Med mindre synlig avfall og mer integrerte løsninger, ser området renere og mer tiltalende ut.

## Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å gå videre med denne saken nå, da dette er et relativt stort og kostbart prosjekt å sette i gang nå.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere
- Mot Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt etter hvert stenge søppelsjaktene i oppgangene.

2. Saken legges på vent inntil det kommer krav fra kommunen.

Sak 8

## Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har revidert husordensreglene slik at de er mer tilpasset dagens drift. Endringer er i rødt i vedlegget.

## Styrets innstilling

Styret ønsker blant annet å presisere beboeres ansvar og plikter i forhold til det å bo i vårt borettslag.

Eksempler:

- Hva som forventes av vedlikeholdsplikter
- Parkeringsregler
- Hva må beboer bekoste selv ved bruk av tjenester
- Rehold og orden



- Bruk av leiligheten

#### Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler godkjennes av Generalforsamlingen.

#### Vedlegg

5. 0338 Ammerudfaret Borettslag2025.pdf

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret stiller seg bak valgomiteens forslag

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Sandvik  
Valgkomitéens innstilling
- Berit Skaalbones  
Valgkomitéens innstilling

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Cecilie Hauge  
Valgkomitéens innstilling
- Pål Martinsen  
Valgkomitéens innstilling

#### Vedlegg

1. 0338 Valgkomitéens innstilling 2025.pdf

#### Sak 10

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Innstilling

Styrets innstilling er at sittende delegater fortsetter også kommende år.



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjell Gunnar Sønvisen  
Styrets sittende leder

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Martinsen  
Sittende styremedlem

Sak 11

### **Valg av medlemmer valgkomité**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Asmund Jensen, Elenitsa Ntiso og Yasir Islam velges som medlemmer valgkomité for 1 år



## Styrets årsrapport

Denne ligger som vedlegg til sak 5



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Kjell Gunnar Sønvisen	Ammerudhellinga 42
Nestleder	Espen Ross	Ammerudhellinga 36
Styremedlem	Lena Jeanette Martinsen	Ammerudhellinga 42
Styremedlem	Berit Skaabones	Ammerudhellinga 28
Styremedlem	Alexander Sandvik	Ammerudhellinga 50
Varamedlem	Liv Cecilie Hauge	Ammerudhellinga 28
Varamedlem	Pål Martinsen	Ammerudhellinga 27

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Kjell Gunnar Sønvisen	Ammerudhellinga 42
Varadelegert	Lena Jeanette Martinsen	Ammerudhellinga 42

#### Valgkomiteen

Liv Cecilie Hauge	Ammerudhellinga 28
Asmund Jensen	Ammerudhellinga 26
Frode Gravseth	Ammerudhellinga 48



## Annens informasjon om borettslaget

### Møter og befaringer

Det ble i januar 2024 avholdt møte med VBM i forbindelse med rør – og våtromsrehabiliteringen. Referat fra møtet finnes på Vibbo.

I mai 2024 ble borettslagets generalforsamling gjennomført i lokalene til Saron. Det var bra frammøte med rundt 40 % av stemmeberettigede.

Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene og noen forslag til drift av borettslaget.

Det ble i 2024 avholdt 7 ordinære styremøter, samt budsjett- og regnskapsmøter. Det ble behandlet nærmere 100 saker. Mange saker ble avklart ved uformelle kontakter mellom styremedlemmene. Første og andre varamedlem innkalles til samtlige styremøter.

Borettslagets e-postadresse er: [styreleder@ammerudfaret.no](mailto:styreleder@ammerudfaret.no)

Styremedlemmer har deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Skovli AS, Telenor AS, P-service AS, Anticimex AS, Aker Lås AS, Grorud Bydel, VBM AS, Foss vaskeriservice AS, Renhold Senter AS, Euroskilt AS, Ammerud Varmesentral AS og OPAS.

I tillegg kommer deltagelse på seminarer og møter med forretningsfører.

Styrets leder har i 2024 vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Lagets rådgiver/forvaltningskonsulent har vært Anne Solheim. Samarbeidet har vært utmerket.

### Vaskeriene

Beboere kan bestille vasketid og fylle på vaskekortet via webportalen til Smart Laundry, <https://www.smartlaundry.no/login>

Satsene ble økt i 2024 på grunn av økte kostnader til kr 20 pr vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Tapte vaskekort koster 50 kr å erstatte.

Det er ikke anledning til å la tøy henge til tork ut over egen vasketid.

#### Husk å følge reglene for rengjøring etter bruk.

Generalforsamlingen vedtok i mai 2024 å legge ned to av vaskeriene; I Ah 44 og Ah 25 fra og med 01.01.25. Dette betyr at borettslaget nå kun har et vaskeri i Ah 30

### Tilrettelegging for funksjonshemmede

Borettslaget har i samarbeid med Oslo kommune tilrettelagt for funksjonshemmede i et par oppganger. Dette dreier seg om trappeheis, automatisk døråpner, bedret tilgang for funksjonshemmede når bommene er nede (utvidet arealet for el-scooter), montering av stikkontakt for ladning av el-stol og lignende.

I nr. 28 er det innmontert trappeheis og automatisk døråpner. I 2023 ble det montert rampe og døråpner på nedre plan i Ah 48 i regi av hjelpemiddelsentralen.

### Avlesing av strøm

Strømforbruket avleses elektronisk.



## **Elektronisk fakturabehandling**

Borettslaget har avtale med OBOS om elektronisk fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og [www.styrommet.no](http://www.styrommet.no) Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

## **Erklæring om dyrehold**

Det er tillatt å holde hund/katt i borettslaget under forutsetning at styret varsles og at eier underskriver «Erklæring om dyrehold».

Styret minner om at det skal søkes om godkjenning av dyrehold og at retningslinjer overholdes av andelseier.

## **Kabelnettet - digital TV-dekoder og internett til alle**

Styret har avtale, Komplet 50, med Telenor om levering av TV-signaler og internett. I avtalen er hastigheten på internett fra 50 Mbit. Dette dekker behovet for de fleste av oss, men de som ønsker høyere kapasitet kan selvsagt få det ved å tegne egen tilleggsavtale med Telenor og bli fakturert for dette.

## **T-We kabelboks**

Vi har nyeste type kabelboks, T-We 2. Det er en kabel-TV tuner med opptaksmulighet. Her kan man også gå inntil en uke tilbake i tid og se tidligere sendte programmer på de aller fleste kanaler. Her er strømmetjenester, stemmestyring og støtte for 4K og HDR.

Opptakskapasiteten er ca. 100 timer.

WiFi ruter som sikrer trådløst internett i hele leiligheten er også med i pakken.

T-We underholdningspakke inneholder full grunnpakke, dvs. noen faste og flere valgfrie kanaler og strømmetjenester. I avtalen ligger det 120 poeng som kan bruke på dette. Gå inn på «Min side» hos Telenor og velg hvilke valgfrie kanaler og strømmetjenestene du ønsker.

Om noen ønsker andre tjenester, høyere hastighet eller flere kanaler kan dette fås til rabatterte priser. Kontakt Telenor kundeservice på tlf. 91509000 eller gå inn på Telenor – Mine sider. Dette vil bli belastet den enkelte individuelt.

## **Alltid på nett garanti**

Avtalen inneholder en «Alltid på nett garanti». Dette gjelder kun hvis du har et Telenor-mobilabonnement.

Dersom du ikke kommer på nett med bredbåndet ditt, vil Telenor gi deg en datapakke (15 GB/5 dager) på ditt Telenor-mobilabonnement. Telenor kan refundere en halv månedsavgift på neste bredbåndsfaktura avhengig av hvor lenge du har vært uten nettilgang.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekslet på antennekontakten og foreta om- og/eller tilkoblinger. Slike inngrep vil medføre forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget. Kostnader for reparasjon etter slike inngrep vil bli belastet beboer.

Det presiseres at digital kabel-tv dekoder/wifiruter/modem med kabler og fjernkontroll skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting. Andelseier vil bli belastet hvis dette fjernes.



## **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier utover 30 dager/kalenderår. Søknadsskjema for utleie / bruks-overlating fås ved henvendelse til OBOS. Ved årsskiftet er det registrert 4 godkjente bruksoverlatinger. Digital behandling, registrering og oppfølging av søknad om bruksoverlating var i 2024, kr 1200. Ved forlengelse innen godkjent periode, var gebyret kr 600. Dette betales av andelseier.

## **Trafikk - parkering – motorvarmere - lading av elbil**

Det er i fellesskapets interesse at vi størst mulig grad har bilfrie veier. For nødvendig transport er det likevel lov å gjøre kortest mulig opphold, max. 15 min. for av- og pålessing med bevegelse rundt bilen. Bilen skal da stå med motoren avslått og i henhold til gjeldende parkeringsregler.

Ved innkjøring eller av- og pålessing må det utvises aktsomhet mot borettslagets eiendom slik at skader på inngangspartier og stolper unngås. Enhver parkert bil som står i strid med reglene, kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel. Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene ivaretas av P-service. Det presiseres at parkering under inngangshimlingene ikke er tillatt, da det er i strid med gjeldende brannforskrifter.

Laget hadde i 2023 i alt 46 P-plasser og 28 garasjer. Leieprisen pr. år i 2024 var kr 4 100 for p-plass. Beløpet inkluderer vedlikehold og brøyting. Leieprisen for garasje er kr 11 472 pr år.

Det er etablert system for elbillading på p-plasser og i garasjer. Ved siste årsskifte var 12 ladepunkter på den store p-plassen og i 11 garasjer. Ladepunktene er borettslagets eiendom. Brukerne betalte i 2024 kr. 273 i leie pr. måned for lademulighet, pluss forbrukt strøm.

Det var ingen ledige p-plasser og garasjer pr 31.12.24. Det står 3 stk. på venteliste for tildeling av garasje, og 4 stk. på venteliste for parkeringsplass.

Parkeringsansvarlig har tilgang til fjernkontroll slik at alle garasjer kan åpnes ved behov. Det vil bli bedt om tillatelse til dette hvis behovet for åpning ikke er akutt.

Håndverkere på oppdrag i borettslaget skal ha tydelige merkede biler. Dette gjelder også biler fra hjemmetjenesten.

Det er satt opp skilt ved innkjøringen til begge blokkene med informasjon om reglene, bl.a. innkjøring forbudt etter kl. 22.00 og at en må ha tillatelse fra styret til parkering.

Det er også satt opp skilt som viser kjøreretning bak s-blokka og parkering forbudt skilt på søylene ved inngangspartier. På grunn av begrenset strømkapasitet, skal en ikke bruke både motorvarmer og kupevarmer, men velge en av disse.

På parkeringsplassene skal motorvarmeruttak være låst etter bruk, og kabler skal ikke henge igjen. Disse vil bli fjernet!



## **Bommer ved innkjøringene**

Stenges kl. 22.00 og åpnes igjen kl. 06.00. De som ikke overholder åpningstider for bommene, kan bli låst ut mot et gebyr på kr 800.

## **Dette er parkeringsvedtektene som gjaldt i 2023:**

Ingen borettsshaver kan disponere mer enn en - 1 - parkeringsplass så lenge dette ikke er godkjent av styret. Parkeringsplassen skal brukes til bil eller henger. Leien fastsettes av borettslagets styre og belastes/trekkes hver måned sammen med felleskostnadene. Dersom leien ikke blir betalt innen fristen blir leieforholdet avviklet uten forvarsel.

Det er forbudt å sette opp faste innretninger, påler, skilt, elektriske installasjoner eller lignende uten styrets godkjenning.

Bilen / tilhenger skal parkeres slik at den ikke er til hinder for andre brukere av parkeringsplassen.

Bilen skal flyttes på korteste varsel dersom snøbrøyting, vedlikehold eller lignende krever det (24 timers varsel).

Reparasjoner eller lignende skal ikke finne sted på parkeringsplassen. Unntatt herfra er skifte av dekk.

Strømuttaket, der det finnes, skal til enhver tid være forsvarlig lukket eller låst. Den som forlater plassen, plikter å forvise seg om dette. Det er strengt forbudt å etterlate strømførende kabler.

Det skal kun være registrerte biler på parkeringsplassen. Biler som ikke har registreringsskilt vil kunne bli tauet bort etter at leietaker har fått varsel om dette.

Borettslagets medlemmer har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser. Overtakelse, eventuelt utleie skal godkjennes av styret.

Alle skal rette seg etter de vedtak borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å fatte.

Den som ikke overholder ovenstående vedtekter, eller på annen måte er med på å forringe eller skade plassens bruksverdi, vil miste retten til å benytte seg av borettslagets parkeringsplasser.

Styrets leder, Kjell Gunnar Sønvisen, er lagets parkeringsansvarlig.  
Registrer din interesse på: [styreleder@ammerudfare.no](mailto:styreleder@ammerudfare.no)

## **Klagesaker**

Styret har mottatt og behandlet enkelte klagesaker. Klagene refererer seg til husbråk, manglende renhold etter bruk av vaskeriet, søppel, kasting av sneiper/hasjrøyking trappevask og vannskader.

Papp, papir og større gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten. Dette tetter ofte nedløpet slik at vaktmester må stake opp. Papp og papir skal kastes i containeren.

Større isoporgjenstander leveres på gjenbruksstasjon. Glass skal IKKE kastes i søppelsjakter! Feilsortering fører til straffegebyr for borettslaget.

Styret understreker beboernes ansvar for et godt bomiljø og minner om husordensregulenes bestemmelser.

## **Bevilgninger - økonomisk støtte**

Styret har i 2024 bevilget kr 5.000 til drift av Ammerud skoles musikkorps.



## **Tiltak mot skadedyr - fuglemating**

Borettslaget har fullserviceavtale med Anticimex om skadedyrbekjempelse. Avtalen omfatter også skadedyr i leiligheter.

Det minnes igjen om at det er forbudt å mate fugler og andre dyr da dette kan medføre økning uønskede skadedyr.

## **Innglassing av balkonger**

RBM Bygg (63 90 60 29) skal kontaktes ved reparasjon eller bestilling av innglassing av balkongene.

Merk: Ny innglassing skal ha samme utførelse og profil som den øvrige innglassinger.

## **Styrerom**

Styrerommet ligger i nr. 38. Det er midt i borettslaget og lett tilgjengelig for beboerne. Her har styret sine styremøter og møter med beboere og leverandører.

## **Vaktmestertjenesten**

Borettslaget har vaktmesteravtale med Skovli AS. Arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl.15.30 helgevakter og avløser ved ferier og sykdom. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid kl. 07.30-15.30. Ved kritiske tilfeller, som for eksempel vannlekkasje, brann og strømbrudd, er vaktmester beredt til å rykke ut innen 20 minutter, og det gjelder 52 uker i året.

Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og får også positive tilbakemeldinger fra beboerne.

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

Dersom vaktmester tilkalles for å utføre oppdrag som ligger under "indre vedlikehold" dvs. beboers vedlikeholdsplikter, blir arbeidet utført på beboers regning med faktura fra vaktmesterfirmaet.

HMS bestemmelsene medfører en del merarbeid for vaktmesterne i forbindelse med internkontrollene. Se eget avsnitt om HMS.

Vaktmesterkontoret ligger i Ammerudveien 58, 1. etasje.

Kontortid er man - tors kl 09.00-14.30, fredag stengt. Telefon 22 16 04 10. Utenom arbeidstid vil henvendelser bli besvart av Securitas. Det har ikke vært ulykker i 2024.

## **Skrot og søppel i kjellerne**

Våren 2024 ble det utplassert 3 containere i borettslaget. Beboerne ble varslet å forhånd ved oppslag på inngangsdørene og Vibbo. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc.

## **Arbeider i våtrom**

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

## **Avtrekkssystem**

Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Private avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles avtrekket. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre



til at naboer får din matlukt inn i leiligheten. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt i stedet vifte med kullfilter og rengjør dette ofte. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muligjøre spredning til andre leiligheter.

### **Brannsikringsutstyret – utskifting – ansvar**

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

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater hvert 10 år og kontroll hvert 5. år.

I 2024 ble det foretatt kontroll av brannslukkere og brannvarslere i leiligheter og fellesområder (vaskerier).

Alle brannslukkere ble byttet ut i 2024.

Styret understreker at andelseierne selv har ansvaret for at brannsikringsutstyret holdes i driftssikker stand til enhver tid. Egenkontroll bør foretas jevnlig.

Borettslaget har serviceavtale med Norsk Brannvern. Det innebærer at de årlig skal utføre kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere. Eventuelt bytte av røykvarsler gjøres av borettslaget (laget holder 1 varslere/leilighet. Ønskes flere, må andelseier bekoste dette selv). Beboerne får (om ønskelig) årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr rutiner ved brannalarm etc. Norsk Brannvern står også til disposisjon med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak.

### **HMS - Helse, miljø og sikkerhet**

I Ammerudfaret borettslag er styremedlem Alexander Sandvik ansvarlig for oppfølging av HMS bestemmelsene. Styreleder er HMS ansvarlig i borettslaget.

Målet med HMS er:

I boligselskapet skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Målene skal nås gjennom stadige forbedringer.

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

Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr, brann- og eksplosjonsvernloven, forurensningsloven og arbeidsmiljøloven.

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

### **Tiltak mot legionella**

For å forebygge legionellasmitte har styret avtalt med Skovli AS at ingen bereder skal ha lavere temperatur enn 70 grader.



## Vibbo

Vibbo er lagets informasjonskanal. Her legges det ut info og nyheter til beboerne som mottar varsler når dette gjøres. Det oppfordres at alle tar dette i bruk og tillater varsler i app, mobiltelefon og epost. Dette gjelder også leietakere av leiligheter.

102 av 106 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. Kun 1/3 av de som har logget på mottar varsler i appen.

## Lekeplass

Vaktmesterne foretar årlig kontroll av lekeplasser. Dette blir utført i forbindelse med HMS-runden.

## Trappevask

Styret har avtale med Renhold Senter AS. I tillegg til vanlig trappevask en gang pr uke og 2 ganger vinduspuss i måned, omfatter avtalen 1 hovedrengjøring av alle oppganger og vaskerier pr år.

## Juridiske andelseiere

Ifølge Lov om Borettslag har stat og kommune adgang til å erverve inntil 10 % av andelene i borettslagene. I Ammerudfaret borettslag var det ved årsskiftet 2 juridiske andelseiere - (begge Oslo kommune).

## Nye andelseiere

I løpet av 2024 fikk borettslaget 7 nye andelseiere, mot 5 i foregående år. Høyeste og laveste pris framgår av tabellen nedenfor. (Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

År	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
2019	12	3 050 000	2 650 000	2 805 417
2020	5	3 380 000	2 950 000	3 144 000
2021	8	3 730 000	3 430 000	3 592 500
2022	4	3 720 000	3 360 000	3 512 000
2023	5	3 800 000	3 425 000	3 585 000
2024	7	4 150 000	3 240 000	3 737 857

## Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2024 var det registrert 4 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. Søk på Vibbo for eventuelt hjelp, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00 som da orienterer om saksgangen. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne søknaden. Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS

Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert.

Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

## Forsikring – vannskader

Borettslagets eiendommer var i 2024 forsikret hos Fremtind med forsikringsnummer



20716192. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt styreansvarsforsikring.

I 2024 var egenandelen ved vannskader kr 10.000 og ved bygningssskader kr 6.000. I 2024 hadde vi to vannskader, den ene av de som følge av mangelfull jobb av VBM. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ta kontakt med vaktmester/styret som melder skaden til Fremtind på telefon 915 02 300. Skaden skal meldes snarest mulig!

Borettslagets forsikring er utvidet til også å omfatte garasjene.

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

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

Det har i tillegg vært noen reklamasjoner rettet mot VBM etter rehabiliteringen, blant annet lysdimmere, fliser/fug og baderomsinnredninger.

#### **Låsbrikker/skilt til postkasser og ringetablå**

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

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

#### **AS Ammerud Varmesentral**

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

Styret skal ha 4-6 medlemmer og 2 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem. Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene, men det anses som en fordel.

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

I 2018 ble det lagt fiberkabel i rørgata i hele området.

Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010. Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2024 Utskifting av samtlige brannslukkere. Satt opp platting ved øvre del av s-blokka
- 2023 Bytte av sirkulasjonspumper for varme, Ny VVB i Ah 42 for å sikre god tilgang på varmt vann, Nye taklamper i inngangspartier
- 2022 Restarbeider våtrom
- 2021 Rehabilitering av våtrom.  
Nye vaskemaskiner i nr. 30.  
Sliping og maling av dører til kjeller og sportsrom, samt utskifting av låssystem til bodganger.
- 2020 Nytt betalingssystem i vaskeriene.  
Nye tørketromler i vaskeriene i nr. 30 og 44. Bygging av platting ved enden av langblokka. Etablering av elbil-lading på p-plasser og i garasjer. Nytt låssystem for sports- kjellerdører.  
Utvendig maling av l-blokka.
- 2019 Rehabilitering av borettslagets lekeplasser.
- 2018 Oppgradering og utvidelse av den store p-plassen.  
Rehabilitering av bunnledninger.  
Utskiftning av innmat i sikringsskapene og nye målere.  
Utskiftning av 4 hovedpumper i undersentralene, samt t ilbakestrømningsventiler.  
Nye vanninnleggskraner med termiske ventiler.
- 2017 Rensing av ventilasjonsanlegget.  
Nytt vannrenseanlegg.
- 2016 Nye porttelefoner med kamera.  
Omlegging av takene på begge blokkene. Ny ventilasjonsvifte.
- 2015 Nytt låssystem.  
Ny oppgangsbelysning. Etablering av styrerom.
- 2014 Rehabilitering av parkeringsarealer.  
Oppføring av 28 garasjer. Nye motorvarmere.  
Oppsetting av 3 bommer ved innkjøringene til borettslaget. Utskifting av samtlige brannslukkere og røykvarslere.  
Varmekabler i bakken ved l-blokka. Utskifting av dekodere.
- 2013 Utskifting av 4 hovedtavler.
- 2009 Utskifting av takvifter i AH. 23 og 28. 2008 Utskifting av bereder i AH. 28.  
Utskifting av ventilasjonsanlegg over tak. Kontroll av brannslukningsapparater.
- 2007 Utskifting av bereder i AH. 36.  
Innføring av kortleser til vaskeriene. Innkjøp av digital dekode til alle leiligheter.
- 2005 Utskifting av bereder i AH. 42.  
Ny kabel og nye motorvarmere på den store parkeringsplassen. Nye motorvarmesøyler på den minste parkeringsplassen.
- 2000 Oppussing av oppganger, grunnmur og søyler.  
Rehabilitering av gjenstående 1. etg. gulv. Nye postkasser.  
Nytt kabel -TV anlegg.  
Nye OL- dører, div. asfaltering. Varmekabler ved langblokk.  
Ny utebelysning.



Shuntventil og sirkulasjonspumpe i berederrommene. Utskiftning av røykvarslere og brannslukkingsapparat. Utskifting av bereder i nr. 25.



Til generalforsamlingen i Ammerudfaret Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudfaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2025 av 84 2025 Revisors beretning.pdf



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

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

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

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

Oslo, 4. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 825 890</b>	<b>3 381 261</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		853 189	423 458
Tilbakeføring av avskrivning	16	82 482	92 004
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-15 413
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 046 248	-1 051 980
Innsk. øremerk. bankkto		-5 856	-3 439
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-116 434</b>	<b>-555 370</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 709 457</b>	<b>2 825 890</b>
<i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i>			
Omløpsmidler		3 201 639	3 236 843
Kortsiktig gjeld		-492 182	-410 953
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 709 457</b>	<b>2 825 890</b>



## AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 527 558	9 075 574	9 628 000	9 552 000
Ladeinntekter EL-bil		11 531	7 278	0	12 000
Andre inntekter	3	256 741	272 971	180 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>9 795 830</b>	<b>9 355 823</b>	<b>9 808 000</b>	<b>9 744 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-39 268	-37 323	0	0
Styrehonorar	5	-200 000	-223 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-82 482	-92 004	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-11 000
Andre honorarer		-23 000	-41 700	-23 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-162 470	-154 295	-164 000	-172 000
Konsulenthonorar	7	-417 175	-45 842	-60 000	-60 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-447 475	-1 633 034	-972 000	-788 000
Forsikringer		-249 447	-192 423	-212 000	-254 000
Kommunale avgifter	9	-1 176 337	-1 009 971	-1 175 000	-1 327 000
Parkeringsplasser	10	-120 591	-117 912	-105 000	-105 000
Energi/fyring	11	-2 438 047	-2 223 886	-2 600 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-553 630	-485 632	-530 000	-550 998
Andre driftskostnader	12	-1 424 812	-1 246 039	-1 150 000	-1 345 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 366 185</b>	<b>-7 534 510</b>	<b>-7 202 000</b>	<b>-7 335 998</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 429 644</b>	<b>1 821 313</b>	<b>2 606 000</b>	<b>2 408 002</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	27 536	25 841	0	0
Finanskostnader	14	-1 603 992	-1 423 696	-1 653 000	-1 544 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 576 455</b>	<b>-1 397 855</b>	<b>-1 653 000</b>	<b>-1 544 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>853 189</b>	<b>423 458</b>	<b>953 000</b>	<b>864 002</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		853 189	423 458		



### AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	20 720 189	20 720 189
Tomt		1 014 485	1 014 485
Andre varige driftsmidler	16	8 122	90 604
Aksjer og andeler	17	15 600	15 600
Miljøbankkonto, øremerket		156 718	160 281
Langsiktige fordringer		18 090	18 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 933 204</b>	<b>22 019 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 162	0
Forskuddsbetalte kostnader		279 797	271 439
Andre kortsiktige fordringer	18	68 680	132 774
Driftskonto OBOS-banken		2 618 327	2 608 252
Driftskonto OBOS-banken II		-5	6 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 120
Sparekonto OBOS-banken		229 677	194 761
Innestående i andre banker		0	21 781
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 201 639</b>	<b>3 236 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	19	-4 659 474	-5 512 662
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 648 874</b>	<b>-5 502 062</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	27 141 280	28 187 528
Borettsinnskudd	21	2 003 400	2 003 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	146 854	156 273
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 291 534</b>	<b>30 347 201</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		482 726	185 611
Skyldige offentlige avgifter	23	121	1 684



Påløpte renter		8 587	141 246
Påløpte avdrag		-180	82 412
Annen kortsiktig gjeld	24	928	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>492 182</b>	<b>410 953</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 134 842</b>	<b>25 256 091</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	36 683 400	36 683 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025

Styret i Ammerudfarete Borettslag

Kjell Gunnar Sønvisen /s/

Lena Jeanette Martinsen /s/

Alexander Sandvik /s/

Berit Skaalbones /s/

Espen Ross /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 967 384
Garasjeleie	321 216
Parkeringsleie	185 322
Strøm motorvarmere	70 941
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 544 863</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-9 661
Leie ladestasjon	-7 644
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 527 558</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Leie lagerrom	3 600
Miljøfond	32 007
Vaskeripenger	27 336
Refusjon	8 000
Skadeutlegg	13 517
El-bil	141 006
Uidentifisert innbetaling	31 275



---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>256 741</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-858
Arbeidsgiveravgift	-32 410
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-39 268</b>

---

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 075, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-378 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 075
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-417 175</b>

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-12 285
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-12 285</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-121 261
Drift/vedlikehold VVS	-44 768
Drift/vedlikehold elektro	-29 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 813
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 196
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 830
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-447 475</b>

---

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-750 197
Renovasjonsavgift	-426 140
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 176 337</b>

---

**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-91 645
Driftskostnader	-28 946
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-120 591</b>

---

<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-120 591</b>
------------------------------	-----------------

---

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

Elektrisk energi	-211 667
Varmesentralen	-2 226 380
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 438 047</b>

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

Lokalleie	-5 000
Container	-77 436
Vaktmestertjenester	-968 290
Renhold ved firmaer	-277 640
Andre fremmede tjenester	-14 367
Trykksaker	-3 820
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 075
Andre kontorkostnader	-1 981
Telefon, annet	-113
Porto	-150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 011
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-44 685
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 424 812</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 087
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 436
Renter bank	13
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>27 536</b>

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

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 397 351
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-47 562



Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-158 990
Renter på leverandørgjeld	-89
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 603 992</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1970	8 623 600
Rehabilitering	12 096 589
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>20 720 189</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.86 M. flere

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	951 520	
Avskrevet tidligere	-892 050	
Avskrevet i år	-59 469	
		1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	32 563	
Avskrevet tidligere	-32 562	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2014	51 083	
Avskrevet tidligere	-51 082	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2023	15 413	
Avskrevet tidligere	-5 138	
Avskrevet i år	-5 138	
		5 138
Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	
		1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2021	28 563	
Avskrevet tidligere	-28 562	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	53 625	
Avskrevet tidligere	-32 771	
Avskrevet i år	-17 875	
		2 979
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>8 122</b>



---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-82 482**

---

**NOTE: 17****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 78 Pålydende: 200 Balanseført verdi: 15 600

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

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2024 68 680

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **68 680**

---

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2021 -10 000 000

Delutbetalinger 2021 -15 000 000

Nedbetalt tidligere 727 987

Nedbetalt i år 250 796

-24 021 217

**OBOS BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010 -7 235 000

Nedbetalt tidligere 6 160 910

Nedbetalt i år 571 790

-502 300

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 2 158 575

Nedbetalt i år 223 662

-2 617 763

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-27 141 280**

---

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-1 984 500
Økt 1999	-18 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 003 400</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-146 854
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-146 854</b>

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-121
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-121</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-858
Purregebyr	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-928</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 003 400
Pantelån	27 141 280
Påløpte avdrag	-180
<b>TOTALT</b>	<b>29 144 500</b>

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

Bygninger	20 720 189
Tomt	1 014 485
<b>TOTALT</b>	<b>21 734 674</b>

**AKSJEKAPITAL**



# Ammerudfaret Borettslag

Tilbud 12. mars 2025

Etablering av fibernett  
Bredbånd og TV-tjenester



## Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



# Norsk eier, solid organisasjon

## Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

## Bergen

- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

## Lokalt

- Teknisk servicepersonell  
i alle OBOS regioner lokalt



Hovedkontor  
på Oslok i  
Kværnerbyen

Årsregne



# Tilbud

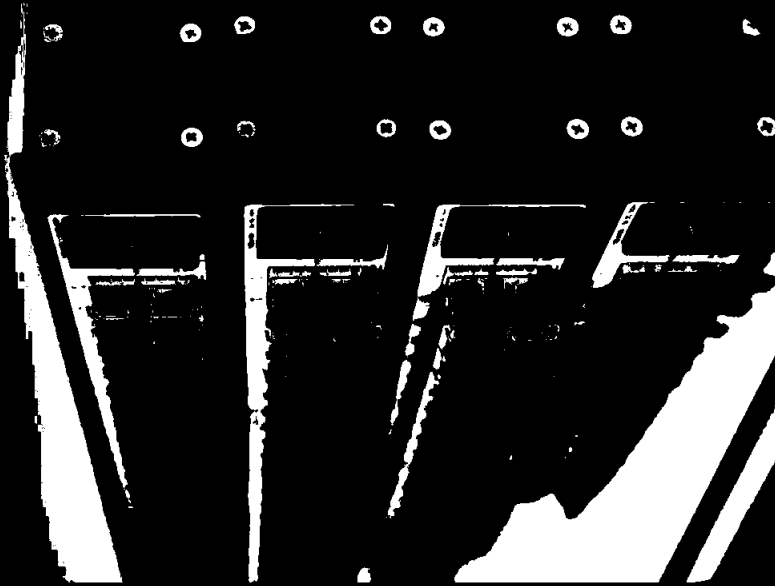
1. Etablering av fibernett i boligselskapet
2. 1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand
3. OBOS Nett dekker alle etableringskostnader

**169,-**

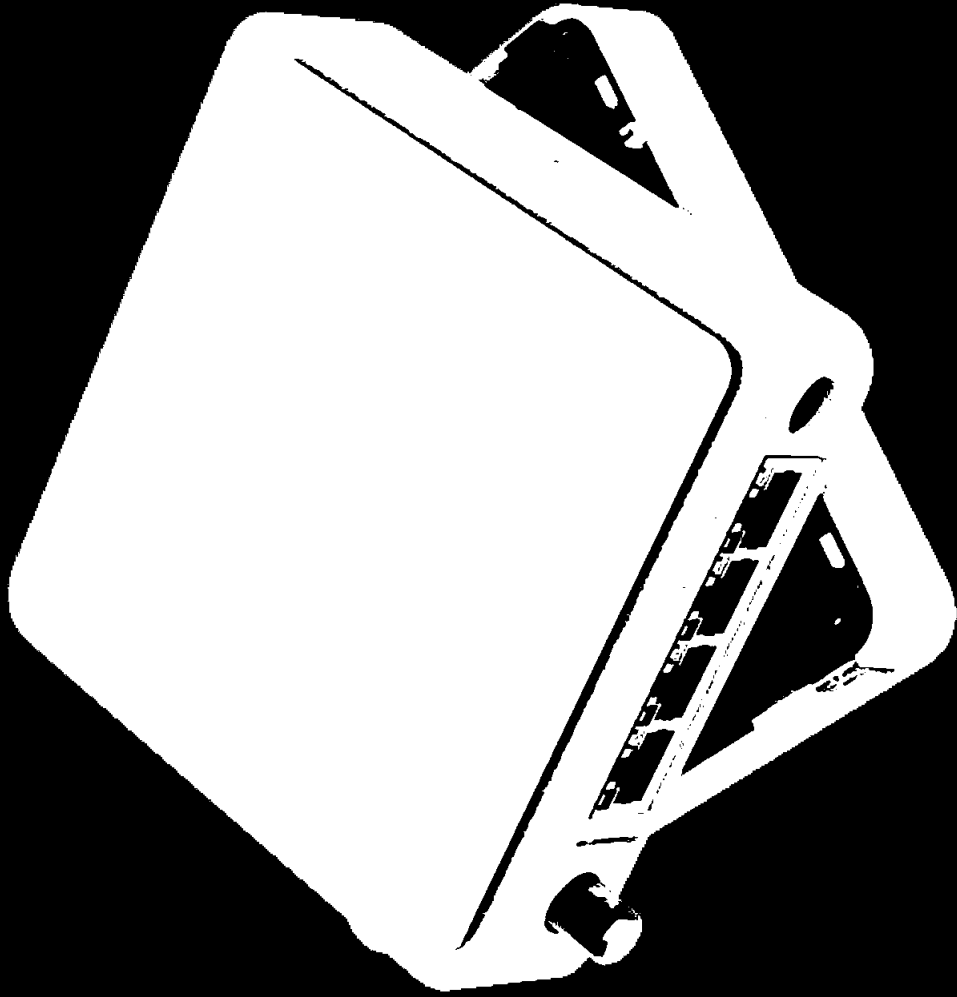
\* Med forbehold frem til gjennomført befaring



# Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet



# Nytt utstyr i hver leilighet



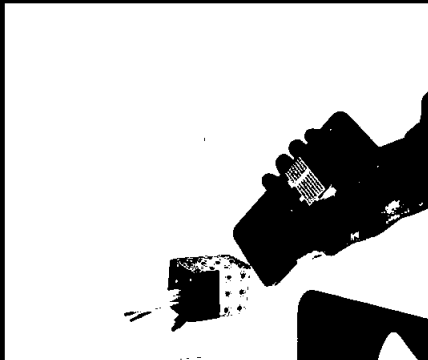
En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter



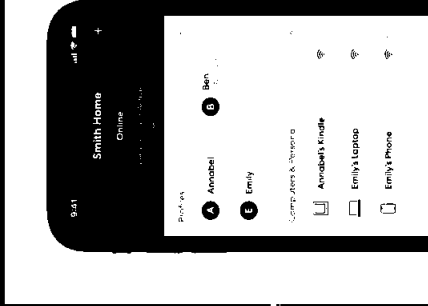
# Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



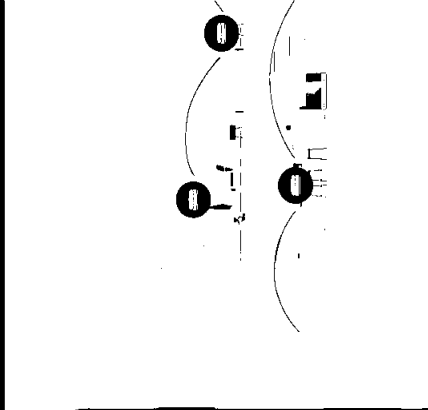
Høyhastighet  
bredbånd med  
internett til  
alle leiligheter



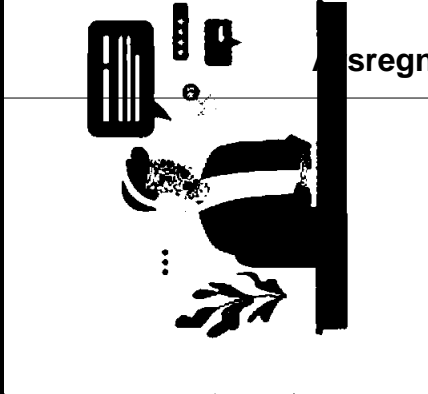
Trådløse ruter for  
hastigheter opp til  
1000Mbps



Enkelt oppsett og full  
kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til  
mesh-nett med flere  
enheter




OBOS Nett:  
kundeservice står til  
tjeneste





# Intet gjør oss gladere.....


..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:

 **Jens E. R**  
1 dag

**Kjempefornøyd med OBOS OpenNet**  
★★★★★

Vi har hatt bredbånd fra OBOS OpenNet i 3 år. Nedetiden har vært minimal, og ved problemer har selskapet vært enkle å kontakte og innstilt på å hjelpe. Nylig røk kabelen i gården, og da var hyggelige folk fra selskapet på plass samme dag (en lørdag) og jobbet i flere timer for å gi oss nettet tilbake så fort som mulig. Vi er veldig fornøyd med stabil leveranse og rask og god service i hele vår tid som abonnenter.


 **SVAR**  **DETALJER**

 **UBESVART**

**God service**  
★★★★★



Omtale av Sara 7 måneder siden


Fikk glimrende hjelp når jeg kontaktet kundesenteret, han jeg snakket med var kjempehyggelig og tok tak i saken med en gang. Jeg ble til og med oppringt etter noen dager for å høre om det var noe annet han kunne hjelpe meg med- det var mer enn jeg forventet!

 **Anders H**  
1 dag

**Takk til (anonymisert navn), håper jeg treffer på deg neste gang jeg trenger hjelp**  
★★★★★

(anonymisert navn) ga meg bedre, raskere, mer forståelig og ikke minst mer sjarmende hjelp enn noen annen. Jeg har snakket med på lenge. Jeg vet ikke hva hun får i lønn men hun fortjener mer 🙌

 **SVAR**  **DETALJER**

 **UBESVART**

**Veldig fornøyd.**  
★★★★★

Omtale av Mette L 8 måneder siden

Møtte en kunnskapsrik, positiv og tålmodig kar som veiledet meg gjennom hele prosessen. Fikk mer hjelp enn hva jeg hadde forventet. Jeg er veldig fornøyd og må berømme tålmodigheten. Hjertelig takk for hjelpen

Snitt svartid på kundeservicetelefonen  
siste seks måneder: 1,53 minutter





# TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim. For mer info:

**allente**

**strim**



allente

BILLY THE KID

BILLY THE KID

WESTWORLD



Med flere enn kun én TV tilbyr i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofte er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.  
Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris



## Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Flexibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader

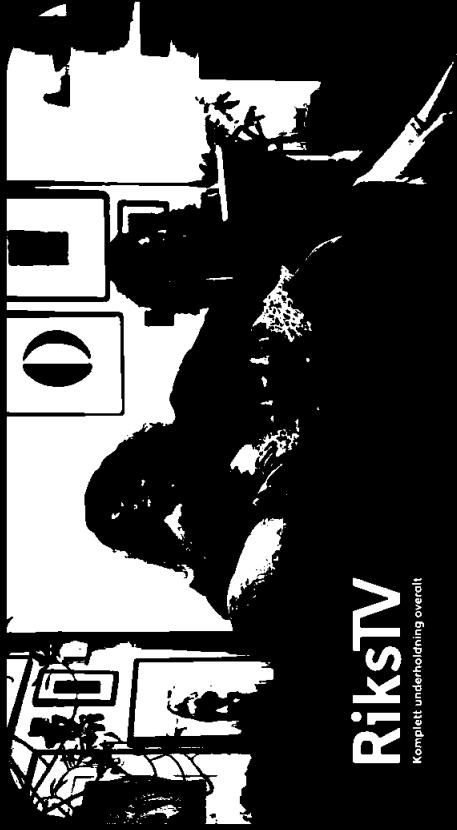
Vedlegg 4

47 av 64



# Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes...

..innhenter vi særskilt tilbud til deres boligselskap fra våre partnere.



**RikstV**  
Komplett underholdning overalt



**allente**  
ALLENTES TILBUD

sregnskap regns



# Oppsummert

- Det etableres fiber og nytt nettverksutstyr til alle husstander i boligselskapet
- En Wifi6 ruter inkluderes til alle\*
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr installasjonsdagen
- Det bygges et punkt til punkt svitsjet nett, ikke passivt
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- Fellesavtale for høyhastighets internett til alle husstander
- 60 måneder avtaleperiode
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvelser

\* Kan utvides til mesh



Vennligst ta kontakt hvis spørsmål

Morten Kristiansen  
morten.kristiansen@obos.no  
901 43 500



- 1 -

# Husordensregler for Ammerudfaret Borettslag

Vedtatt i Generalforsamling 22.05.2002  
Sist vedtatt endringer i Generalforsamling 09.05.2025





- 2 -

## **INNLEDNING**

Ammerudfaret Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene.

Borettslaget består av 2 boligblokker med til sammen 106 leiligheter.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre. Det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Husordensreglene er tatt inn i dette heftet.

## **STYRET**

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av andelseierne på generalforsamlingen.

I valgperioden er styret borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget, og andelseiernes ansvarsområde i forhold til dette, behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i "Lov om borettslag" og borettslagets vedtekter.

## **VALG/REPRESENTASJON**

Begge blokkene bør være representert i styret og i komiteene.

## **SAKSBEHANDLING**

Alle henvendelser vedrørende borettslaget, skal rettes til styret ved lederen eller et av styrets medlemmer. Klager skal være skriftlige. De kan legges i styrets postkasse i Ammerudhellinga 38. Benytt e-post: [styreleder@ammerudfaret.no](mailto:styreleder@ammerudfaret.no)  
Alle saker behandles i styremøte som avholdes etter behov.

## **EGENANDELDEKNING VED FORSIKRINGSSKADER**

Andelshavere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på så vel egen leilighet, som i borettslaget ellers.

## **HUSORDENSREGLER**

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (besøkende - venner - fremleietakere etc.).

Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

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



- 3 -

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det gjøres unntak dersom forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn.

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser vedrørende andelseiers plikter og ansvar. Styret peker spesielt på pkt. 6-2 Betaling av felleskostnader og pkt. 4-2 "Overlating av bruk".

Følgende husordensregler gjelder for Ammerudfaret Borettslag:

## **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

### **1. Inngangsparti, gang, trapper samt repos.**

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler oppbevares i sportsbod. I oppganger uten sportsbod kan dette settes/oppbevares i bodgang.

Det er ikke tillatt å oppbevare sko og lignende på repos.

Trappe/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødeleggelser som følge av skjødesløs behandling. Lek og unødvendig opphold i ganger og trapper er forbudt. Inngangsdører og andre dører skal holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.

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

På postkasser og ringetablåer er det kun tillatt å benytte trykte navneskilt. Disse kan bestilles hos vaktmester Skovli AS. Den enkelte beboer må selv stå for denne kostnaden. Navneskiltene skal være i samsvar med godkjente andelseiere/beboere. Skilt til postkasser skal inneholde leilighetens nummer og navn.

Hos Posten Norge AS kan dette bestilles gratis

All annen merking vil bli fjernet. Unntak er merking om at en ikke ønsker uadressert reklame

### **3. Trappe-, repos- og oppgangsvask**

Trappevask utføres av innleid vaskebyrå.

### **4. Lek og uteaktiviteter**

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

Slike aktiviteter er ikke tillatt foran inngangspartiene, under himlingene på endeveggene og på parkeringsplassene.

### **5. Bil - parkering - P-plasser**

Biler, tilhengere, campingvogner og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering i forbindelse med av- og pålasting er tillatt i MAX 15 minutter. Det er ikke tillatt å parkere inntil

Vedlegg 5 blokka. Dette er skiltet med parkering forbudt skilt.

O338 Ammerudfaret Borettslag2025.pdf



- 4 -

Kjøring skal begrenses til et minimum. Forbudet gjelder også taxi. Unntatt er nødsfall og der vedkommende ikke er i stand til å ta seg fram til fots, samt tydelige merkede håndtverksbiler og biler fra hjemmetjenesten.

Kjørehastighet begrenses til gangfart. Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i bil må henvises til offentlig parkering i gaten. Dette er et forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse at blir overholdt.

Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser og parkeringsplasser, de fleste med strømuttak for enten lading av elbil eller bruk av motorvarmer.

Kjøremønstret i forbindelse med S – blokka er enveis. Det vil si at en kjører inn på borettslagets område ved Ah 26 og ut ved bom ved Ah 50. Bommen her åpnes automatisk når det kjøres fram til denne. Dette er tydelig skiltet.

Bommer stenges for trafikk i tidsrommet 22:00 – 06:00 alle dager.

Biler som ikke overholder parkeringsbestemmelserne kan bli gebyrlagt etter gjeldende satser.

Det er ikke tillatt å parkere elektriske sykler og lignende ved inngangspartiene. Disse kan settes på oppmerket MC-parkering

## **6. Balkonger**

Det er strengt forbudt å benytte balkongkanter, vinduskarmer eller trapperom til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

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

Bruk av grill med trekull eller kullbriketter er strengt forbudt.

Vis hensyn ved eventuell grilling.

Fargen på den synlige delen av balkongen skal være klassisk hvit.

Om vinteren må snø fjernes for å unngå at smeltevann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente og standardiserte markiser er tillatt. Farger på markisen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Dersom markisen går i stykker, må den repareres - skiftes eller fjernes.

Innglassing av balkong må bestilles fra Romerike balkongmontering, tlf. 63 90 60 29, og skal være lik i hele borettslaget.

Det er forbudt å montere synlig parabolantenne.



- 5 -

### **7. Kjeller- og sportsboder/utenfor bodene**

Dersom beboerne benytter sportsboden til spesielle aktiviteter skal beboeren, uten opphold, besørge opprydding etter seg. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmester for eiers regning.

Hver leilighet har egen kjellerbod.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Det er forbudt å plassere søppel, møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

Det er ikke tillatt å lade el.sykkel/sparkesykkel i fellesområdene. For de som har behov for lading av elektrisk rullestol eller lignende, skal det opprettes egen kurs for dette som skal bekostes av bruker.

### **BRUK AV LEILIGHETEN.**

#### **8. Regler om ro i leiligheten**

Høy musikk og støy må ikke forekomme mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Dersom det skal holdes større selskaper oppfordres det til å snakke med naboene på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider som medfører banking og boring kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20:00 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.

Varsle naboene med melding på Vibbo, ved oppslag på tavla i oppgangen til berørte leiligheter/oppganger, eller ved direkte henvendelse til beboere, samt til styret når større og langvarige arbeider eller lignende skal utføres i leiligheten.

Virksomhet som krever tillatelse fra Mattilsynet, er forbudt i leilighetene.

#### **9. Dyrehold**

Det er tillatt å holde hund/katt, mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers/katteierens ansvar. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

En må på forhånd søke spesielt om tillatelse til å holde mer enn en hund. Styret skal på forhånd underrettes før hund anskaffes. Når det gjelder katt er kun tillatt å holde innekatt i borettslaget.

Ved lufting av hunder på borettslagets område, skal disse holdes i bånd. Husk pose!

#### **10. Mating av fugler**

Vedlegg 5 55 av 64 0338 Ammerudfaret Borettslag2025.pdf  
På grunn av rotte/- dueplager, er det forbudt å mate fugler. Dette gjelder også innpakket fuglemat som henges på balkongen.



- 6 -

## **11. Sjøppel/matavfall**

Allt matavfall skal være godt innpakket og skal kildesorteres i henhold til informasjon fra Renovasjonsetaten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet brennbart stoff i søppelsjaktene. Innkastlukene skal holdes låst, og sjakten skal ikke brukes mellom kl 22.00 og kl 07.00.

Aviser, pappkartonger etc. skal kastes i de 3 oppsatte papirkontainerne.

Sigarettsneiper, søppel og lignende skal ikke kastes ut fra leiligheten.

Kontainere blir utplassert ved behov og minimum 1 gang pr. år. Tidspunkt for kontainere vil bli kunngjort på Vibbo og ved oppslag. Avfall som skal kastes av den enkelte beboer må oppbevares i egen kjellerbod til søppelkontainer kommer, eller fraktes til avfallsmottak.

Husk kildesortering av el. avfall og farlig avfall. Feilsortering medfører store kostnader for borettslaget. Andelseiere som ikke etterlever dette, vil kunne bli belastet for merkostanden dette fører til.

Bildekk må leveres av den enkelte til godkjent mottak, som er dekkforhandler eller avfallsmottak.

Noen begrensninger er det: Avfall etter større oppussingsarbeider i leiligheten må den enkelte sørge for å få kjørt bort omgående. All lagring før bortkjøring må foregå i egen kjellerbod.

Avfallsekker, iSekk, Smartsekk og lignende, må ikke plasseres under overbygg, men settes på samme side som pappkontainere på grunn av brannfare.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eiers regning. Hvis ikke eier gjør seg til kjenne vil styret innkalle alle beboerne i oppgangen til et møte. Hvis møtet ikke fører til en løsning vil det kunne bli sendt krav til alle beboere i gjeldende oppgang.

## **12. Dette skal stå igjen ved fraflytting:**

Følgende er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting:

Dekoder med kabler og fjernkontroll, modem med kabler, WiFi ruter med kabler, en brannvarsler av typen Cavius og ett brannslukningsapparat. Evt. vaskekort kan overdras til ny andelseier etter avtale med styret

Andelseier vil bli belastet for innkjøp av nytt utstyr hvis noe av ovennevnte er borttatt fra leiligheten.

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

I Ammerudfaret borettslag er det egenbetaling i vaskeriet. Booking av vaske- og/eller tørkeutstyr gjøres via egen tilgang på Smart Laundry (<https://www.smartlaundry.no/login>) Vaskekort og tilgang til vaskeriet utstedes av styret.



- 7 -

ikke tillatt benyttet utenom oppsatt vasketid.

**Det er ikke adgang til å bruke fellesvaskeriene i næringsøyemed eller for utenforstående personer.**

Brudd på disse bestemmelser i vaskeriet, vil føre til at tilgang til vaskeriet blir inndratt.

De gjeldende vasketider er: Hverdager kl 08.00 til kl 21.00. Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 18.00.

**Vinduene i vaskeriet må stenges om kvelden.**

Feil i vaskeriet må omgående meldes til styret eller vaktmesterkontoret.

Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal ikke brukes etter kl. 21.00 i ukedager, og heller ikke i tidsrommet etter kl. 18 på lørdager og dager før helligdager.

#### **14. Takluker**

Taklukene i oppgangene skal være lukket.

#### **15. Bruksoverlating**

Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Ingen må flytte inn i leiligheten før godkjenning foreligger.

Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som kan oppstå i utleieperioden.

#### **16. Kunngjøring av intern forkjøpsrett**

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i pressen og på obos hjemmeside.

#### **17. Vedtektene**

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser som gjelder andelseiers plikter og ansvar.

#### **BORÅD BAD – WC – KRANER – LEDNINGER**

Det er i andelseiers egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler som man selv ikke kan utbedre meldes til vaktmesteren. Skru kraner igjen når rommet forlates.

Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger om man unnlater å åpne kranen for fullt. Fett, kaffegrut og lignende må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel (Mudin) for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Rense sluk i bade- og toalettrom minst 2-3 ganger i året.

Egenandel for forsikringsskader forårsaket av uaktsomhet av beboer, og for eksempel manglede renhold og vedlikehold av sluk må dekkes av beboer, pr. 2023 er denne på kr 10.000.

Vedlegg 5 Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir. Dørsnummeret Borettslag2025.pdf



- 8 -

Dersom et vannrør ryker, steng av stoppekranen i fordelingsskapet i toalettrom. Ta kontakt med vaktmester hvis lekkasjen ikke stopper.

De aller fleste henvendelser kan vente til ordinær åpningstid hos vaktmester som er 09:00 til 15:30

Husk at vakttelefon, mellom 15:30 og 09.00, skal **kun** brukes i akutte tilfeller som for eksempel brann, lekkasje som ikke kan stoppes med hovedkraner i fordelingsskap i WC rom og strømbrudd som krever utrykning.

Unødvendige henvendelser til vakttelefon utenfor ordinær arbeidstid blir belastet innringer.

Tilkalles vaktmester på saker som faller inn under andelseiers plikter, vil også dette bli belastet denne med faktiske kostnader!

Eksempler her er blant annet

- rensing av sluk
- bytte av pakninger på ulike armaturer
- bytte av låssylnder/låsekasse på inngangsdør
- utelåsing
- skifting av batteri i røykvarsler
- feil på elektrisk anlegg i tilhørende leilighet
- tap av nøkkel til postkasse/nøkkelbrikke/vaskekort
- tap av garasjeportåpnere og nøkler til nødåpner



**0338 Ammerudfaret Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styreleder ikke på valg:**

Navn: Kjell Gunnar Sønvisen

Adresse: Ammerudhellinga 42

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

Navn: Espen Ross

Adresse: Ammerudhellinga 36

Navn: Lena Jeanette Martinsen

Adresse: Ammerudhellinga 42

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Alexander Sandvik

Adresse: Ammerudhellinga 50

Navn: Berit Skaalbones

Adresse: Ammerudhellinga 28

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Pål Martinsen

Adresse: Ammerudhellinga 27

2. Navn: Liv Cecilie Hauge

Adresse: Ammerudhellinga 28

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

Navn: Kjell Gunnar Sønvisen

Adresse: Ammerudhellinga 42

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

Navn: Lena Jeanette Martinsen

Adresse: Ammerudhellinga 42

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Asmund Jensen

Adresse: Ammerudhellinga 26

Navn: Elenitsa Ntiso

Adresse: Ammerudhellinga 32

Navn: Yasir Islam

Adresse: Ammerudhellinga 21

Dato: 2025-03-01 | Valgkomitéen for Ammerudfaret Borettslag

Asmund Jensen

Elenitsa Ntiso

Frode Gravseth



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 338 Selskapsnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Som protokollvitner velges Frode Gravseth Ah 48 og Yasir Islam Ah21</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap 2024</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til reduksjon av udekket tap.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 200.000 kr, Andre godtgjørelser settes til 23.000 kr.

- For  
 Mot

**Sak 5 Forslag fra beboer - Innstallering av varmtvann- og radiatormålere**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag fra beboer - innstallering av varmtvann- og radiatormålere  
 Mot forslag fra beboer - innstallering av varmtvann- og radiatormålere

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Utrede installasjon forbruksmålere for bruk av varmtvann og varme i hver leilighet, slik at hver beboer betaler for sitt eget forbruk, i stedet for at naboene betaler for hverandre  
 La saken ligge i bero inntil videre.

**Sak 6 Forslag fra beboer - Endring av kabel-TV og Internettleverandør**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag fra beboer - endring av kabel-tv og internettleverandør  
 Mot forslag fra beboer - endring av kabel-tv og internettleverandør

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Bytte ut dagens leverandør av TV- og internettavtale til OBOS fibernett.  
 Beholde dagens TV- og internettavtale med Telenor.



**Sak 7 Forslag fra beboer - Etablering av nedgravde avfallscontainere**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For forslag fra beboer - etablering av nedgravde avfallscontainere
- Mot forslag fra beboer - etablering av nedgravde avfallscontainere

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Innhente tilbud og tilrettelegge for nedgravde avfallscontainere ved i-blokka og s-blokka, samt etter hvert stenge søppelsjaktene i oppgangene.
- Saken legges på vent inntil det kommer krav fra kommunen.

**Sak 8 Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler**

Reviderte husordensregler godkjennes av Generalforsamlingen.

- For
- Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Alexander Sandvik
- Berit Skaalbones

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Liv Cecilie Hauge
- Pål Martinsen

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Kjell Gunnar Sønvisen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Lena Martinsen



Sak 11 Valg av medlemmer valgkomité

Asmund Jensen, Elenitsa Ntiso og Yasir Islam velges som medlemmer valgkomité for 1 år

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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