

Til andelseierne i Ammerudkollen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 22. mai 2019 kl. 19.00 på Ammerudhjemmet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ammerudkollen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ammerudkollen Borettslag
avholdes onsdag 22. mai 2019 kl. 19.00 på Ammerudhjemmet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdskomité

Oslo, 26.03.2019

Styret i Ammerudkollen Borettslag

Terje Strømsnes Tom Evensen Baard Bjørndal

Geir Frode Rødal Olsen Pål Stagnes

Protokoll fra Ordinær generalforsamling kan du få ved å henvende deg til styret

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Strømsnes	Alundamveien 36
Nestleder	Tom Evensen	Ammerudveien 58
Styremedlem	Baard Bjørndal	Ammerudveien 62
Styremedlem	Geir Frode Rødal Olsen	Alundamveien 34
Styremedlem	Pål Stagnes	Ammerudveien 70
Varamedlem	Anne Bjørnetun	Ammerudveien 70
Varamedlem	Tove Berit Dahl	Ammerudveien 62

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Terje Strømsnes		Alundamveien 36
Varadelegert		
Pål Stagnes		Ammerudveien 70

Valgkomiteen

Karin Lauvstad	Alundamveien 34
Pamela Miranda	Ammerudveien 52

Velferdsgruppa

Geir Rødal Olsen, styret	Alundamveien 34
Margareth Nordrum	Alundamveien 34
Ellen Westgaard	Ammerudveien 70
Majib Rahman Jumagul	Ammerudveien 62
Monica H. Langen	Alundamveien 36
Massimo Pirelli	Alundamveien 36

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Ammerudkollen Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Ammerudkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848809152, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Alundamvn 34-36
Ammerudvn 50-70

Gårds- og bruksnummer :

95 133 92

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 792 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ammerudkollen Borettslag har 1 timesbetalt konsulent. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2018.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 35 925 201.

Dette er kr 17 951 201 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av nye leiligheter.

Andre inntekter består i hovedsak av vaskeripenger samt leieinntekter for basestasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 15 887 372.

Resultat

Årets resultat på kr 17 858 760 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

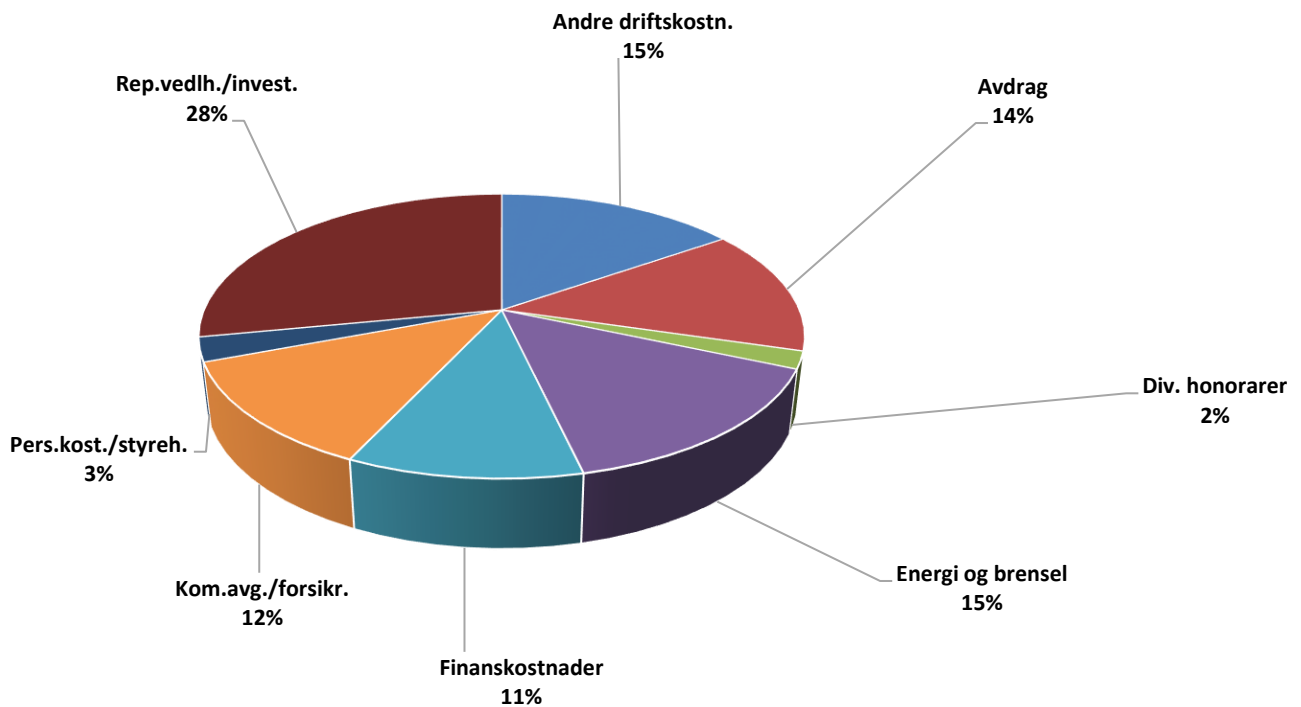
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 15 792 365 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med ca. 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 antas å øke til ca. kr 797 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudkollen Borettslag.

Lån

Ammerudkollen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

Lånene er annuitetslån med flytende rentesats på 2,05 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019 øker med kr 7 590.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Driften i 2019 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ammerud Varmesentral AS

Borettslaget er medeier i Ammerud Varmesentral AS. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2018 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Ammerudkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudkollen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 2. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-2 733 327	7 109 808	-2 733 327	15 792 365
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 858 760	-8 870 188	1 157 000	1 119 497
Tilbakeføring av avskrivning	18	66 658	66 657	35 000	35 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		-102 960	-9 418 059	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	18	0	-475 760	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	23	116 421 146	23 811 303	17 800 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	23	-115 789 912	-14 957 088	-2 085 000	-3 107 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		71 100	0	0	0
Investering i aksjer/andeler		900	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		18 525 692	-9 843 135	16 907 000	-1 952 503
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 792 365	-2 733 327	14 173 673	13 839 862
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		16 472 943	1 927 865		
Kortsiktig gjeld		-680 578	-4 661 192		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		15 792 365	-2 733 327		

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 809 152, KUNDENR. 360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 740 913	17 526 976	17 884 000	18 069 000
Salg av leiligheter	30	17 901 005	0	0	0
Andre inntekter	3	283 283	163 437	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		35 925 201	17 690 413	17 974 000	18 159 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-145 854	-171 337	-180 000	-180 000
Styrehonorar	5	-425 000	-400 000	-425 000	-425 000
Avskrivninger	18	-66 658	-66 657	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-15 075	-10 500	-12 000	-16 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-291 950	-284 830	-292 000	-299 300
Konsulenthonorar	7	-107 409	-47 701	-70 000	-110 000
Kontingenter		-65 600	-63 800	-63 800	-65 600
Drift og vedlikehold	8	-4 539 734	-13 236 126	-3 500 000	-3 600 000
Forsikringer		-758 682	-717 972	-754 000	-797 000
Kommunale avgifter	9	-1 829 193	-1 707 162	-1 827 200	-1 997 800
Garasjer	10	-433 729	-391 209	-400 000	-400 000
Parkeringsplasser	11	-37 263	-8 487	-15 000	-15 000
Energi/fyring	12	-3 139 468	-3 009 647	-2 800 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 386 162	-1 232 589	-1 302 000	-1 510 000
Andre driftskostnader	13	-2 637 595	-3 166 341	-3 000 000	-3 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 887 372	-24 522 358	-14 684 000	-15 858 700
DRIFTSRESULTAT		20 037 829	-6 831 945	3 290 000	2 300 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	57 615	8 678	0	1 067 197
Finanskostnader	15	-2 236 684	-2 046 921	-2 133 000	-2 248 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 179 069	-2 038 243	-2 133 000	-1 180 803
ÅRSRESULTAT		17 858 760	-8 870 188	1 157 000	1 119 497
Overføringer:					
Udekket tap		0	-8 870 188		
Reduksjon udekket tap		17 858 760	0		

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 809 152, KUNDENR. 360

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	41 868 459	41 868 459
Rehabilitering	17	9 521 019	9 418 059
Tomt		1 214 875	1 214 875
Andre varige driftsmidler	18	22 800 795	22 867 453
Aksjer og andeler	19	21 000	21 000
Langsiktige fordringer	20	24 445	24 445
SUM ANLEGGSMIDLER		75 450 593	75 414 291
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		47 388	0
Kortsiktige fordringer	21	68 049	1 030 911
Driftskonto OBOS-banken		4 327 831	45 143
Skattetrekkskonto OBOS-banken		45 938	0
Sparekonto OBOS-banken		11 044 078	691
Innestående i andre banker		939 658	851 119
SUM OMLØPSMIDLER		16 472 943	1 927 865
SUM EIENDELER		91 923 536	77 342 156
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 327 * 100		32 700	31 800
Udekket tap	22	-23 872 223	-41 730 983
SUM EGENKAPITAL		-23 839 523	-41 699 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	23	110 856 781	110 225 547
Borettsinnskudd	24	4 223 300	4 152 200
Annen langsiktig gjeld	25	2 400	2 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		115 082 481	114 380 147

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		257 062	3 749 550
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	26	65 937	1 106
Påløpte renter		12 452	179 398
Påløpte avdrag		0	173 476
Garasjeregnskap	27	217 060	226 660
Annen kortsiktig gjeld	28	128 066	331 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		680 578	4 661 192

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 923 536	77 342 156
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	29	135 467 100	136 014 340
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2019,
Styret i Ammerudkollen Borettslag

Terje Strømsnes /s/ Tom Evensen /s/ Baard Bjørndal /s/

Geir Frode Rødal Olsen /s/ Pål Stagnes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 911 164
Garasje	600 050
Parkering	264 000
Forretningslokaler	85 200
Takareale	30 428
Akonto strøm	22 400
Leie tidl.år - korrigering 2016	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 913 742

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-12 129
Parkering	-60 000
Garasje	-27 500
Forretningslokaler	-73 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 740 913

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger - vaskeri	90 335
Viderefakturering - beboer for vannlekkasje	45 550
Garasjer	900
ICE	129 467
Korrigeringer på reskontro	1 911
Salg av nøkler	85
Oppgjør - bankkonto	185
Parkeringsleie	11 550
Fakturert beboer for bytte av sikringsskap	3 300
SUM ANDRE INNTEKTER	283 283

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 023
Påløpte feriepenger	-9 298
Arbeidsgiveravgift	-71 532
SUM PERSONALKOSTNADER	-145 854

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 425 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 075.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 084
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-35 075
Andre konsulentonorarer	-10 250
SUM KONSULENTHONORAR	-107 409

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-4 485
Andre konsulenthonorar	-81 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-85 610
Drift/vedlikehold bygninger	-1 765 987
Drift/vedlikehold VVS	-110 100
Drift/vedlikehold elektro	-989 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 717
Drift/vedlikehold heisanlegg	-784 554
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 125
Drift/vedlikehold brannsikring	-464 533
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-115 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 539 734

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 078 143
Renovasjonsavgift	-751 050
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 829 193

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-132 970
Vaktmester	-300 759
SUM KOSTNADER GARASJER	- 433 729

SUM GARASJER**- 433 729****NOTE: 11****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Avgifter	-8 465
Drift/vedl.hold	-28 798
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-37 263

SUM PARKERINGSPLASSER**-37 263****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-873 497
Varmesentralen	-2 265 972
SUM ENERGI / FYRING	-3 139 468

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 150
Container	-196 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 701
Verktøy og redskaper	-697
Driftsmateriell	-23 969
Lyspærer og sikringer	-69
Vaktmestertjenester	-1 477 428
Vakthold	-94 609
Renhold ved firmaer	-473 618
Snørydding/gressklipping	-17 813
Andre fremmede tjenester	-11 534
Kontor- og datarekvisita	-50 906
Trykksaker	-25 792
Andre kostnader tillitsvalgte	-90 330
Andre kontorkostnader	-34 288
Telefon/bredbånd	-3 913
Telefon, annet	-37 696
Porto	-4 707
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 914
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 727
Reisekostnader	-2 649
Bank- og kortgebyr	-5 177
Velferdskostnader	-6 224
Avsetning tap på fordringer	-2 032
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 637 595

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 387
Andre renteinntekter	8 474
SUM FINANSINNTEKTER	57 615

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-371
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 401
Andre rentekostnader	-1 523
Renter på lån i OBOS Boligkreditt - OBBK01	-284 841
Gebyr på lån i OBOS Boligkreditt - OBBK01	-400
Renter på lån i Eika Boligkreditt - EIKA2	-160 149
Gebyr på lån i Eika Boligkreditt - EIKA2	-250
Renter på lån i Eika Boligkreditt - EIKA4	-469 519
Gebyr på lån i Eika Boligkreditt - EIKA4	-250
Renter på lån i Eika Boligkreditt - EIKA5	-173 111
Gebyr på lån i Eika Boligkreditt - EIKA5	-250
Renter på lån i OBOS-banken - OBOS04	-831 524
Gebyr på lån i OBOS-banken - OBOS04	-400
Renter på lån i OBOS-banken - OBOS05	-305 295
Gebyr på lån i OBOS-banken - OBOS05	-400
SUM FINANSKOSTNADER	-2 236 684

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris , tilgang 1973	4 052 000
Kostpris 1969	17 388 300
Tilgang 1996/1997	20 428 159
SUM BYGNINGER	41 868 459

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.92 M. flere

Parkeringsanlegget ble kjøpt i 2009. G.nr 95. B.nr 91

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

NOTE: 17**REHABILITERING**

Prosjektledelse	1 898 345
Andre konsulent honorar	459 940
Andre kostnader	66 369
Lekerom bygd om til leiligheter	9 521 019
Sanitæranlegg	34 975 796
Kostnadsføring prosjekt 2017	-37 400 450
SUM REHABILITERING	9 521 019

NOTE: 18**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner			
Tilgang 2017	475 760		
Avskrevet tidligere	-59 470		
Avskrevet i år	-59 470		356 820
Feiemaskin			
Avgang 1900	-22 755		
Tilgang 1995	22 755		
Tilgang 2006	32 563		
Avskrevet tidligere	-32 562		
			1
Gressklipper nr. 1			
Kostpris	49 988		
Avskrevet tidligere	-49 987		
			1
Høytrykkvasker			
Tilgang 1994	16 843		
Avskrevet tidligere	-16 842		
			1
Plog til traktor			
Tilgang 2014	35 938		
Avskrevet tidligere	-28 749		
Avskrevet i år	-7 188		
			1
Sandcontainer			
Tilgang 1993	15 963		
Avskrevet tidligere	-15 962		
			1
Snøfreser			
Kostpris	18 390		
Avskrevet tidligere	-18 389		
			1
Traktor nr. 1			
Kostpris	341 451		
Avskrevet tidligere	-341 450		
			1
PC med utstyr			
Tilgang 2005	15 310		
Avskrevet tidligere	-15 309		
			1
Andel fyrkjele			
Kostpris	178 000		
Tilgang 1983	193 296		
Tilgang 1991	104 107		
Avskrevet tidligere	-475 402		
			1
Garasjeanlegg			
Kostpris	22 443 966		
			22 443 966
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			22 800 795

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-66 658**

NOTE: 19**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 105 stk. Pålydende kr 200. Balanseført verdi kr 21 000.

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

NOTE: 20**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Ammerud Varmesentral AS	24 445
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	24 445

NOTE: 21**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	10 000
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	58 049
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	68 049

NOTE: 22**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: 23**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,95 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009 -22 550 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 22 550 000

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015 -65 010 000

Økning 2017 -1 990 000

Nedbetalt tidligere 772 471

Nedbetalt i år 66 227 529

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 1,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017 -21 821 302

Nedbetalt tidligere 373 285

Økning i år -3 467 000

Nedbetalt i år 24 915 017

0

OBOS-banken AS Lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,05 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018 -22 550 000

Nedbetalt i år 147 736

-22 402 264

OBOS-banken AS Lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,05 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018 -65 831 620

Nedbetalt i år 794 708

-65 036 912

OBOS-banken AS Lån 3

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018 -24 572 526

Nedbetalt i år 1 154 922

-23 417 604

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-110 856 780****NOTE: 24****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -71 100

Opprinnelig 1964 -4 152 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-4 223 300**

NOTE: 25**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-2 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 400

NOTE: 26**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-45 938
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 999
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-65 937

NOTE: 27**GARASJEREGNSKAP**

Drift/vedl.hold	-219 110
Refusjon depositum	2 050
SUM GARASJEREGNSKAP	-217 060

NOTE: 28**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 298
Ammerud Varmesentral AS	-116 568
Obos Factoring	-2 200
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-128 066

NOTE: 29**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 223 300
Pantelån	110 856 781
Påløpte avdrag	0
TOTALT	115 080 081

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 868 459
Tomt	1 214 875
TOTALT	43 083 334

NOTE: 30**SALG AV LEILIGHETER**

Salgssum leil. 128	2 100 405
Salgssum leil.123	1 930 405
Salgssum leil. 39	1 930 405
Salgssum leil. 44	1 980 405
Salgssum leil. 107	1 980 405
Salgssum leil. 102	1 887 765
Salgssum leil. 136	2 030 405
Salgssum leil. 112	1 980 405
Salgssum leil. 131	2 080 405
SUM	17 901 005

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Møter og befaringer

Ordinær generalforsamling ble avholdt 11. mai 2018 på Ammerudhjemmet. Tilstede var 22 andelseiere hvorav 5 med fullmakt slik at det var 27 stemmeberettigede.

Til behandling forelå kun de obligatoriske årsmøtesakene.

I 2018 ble det avholdt 11 styremøter og behandlet i alt 245 saker. Dessuten er det avholdt 10 husmøter.

Vaktmester deltar på alle styremøter under behandlingen av de saker som direkte angår hans arbeidsområde.

I perioden er det gjennomført flere møter med velferdskomiteen.

Styremedlemmer har deltatt på møter eller vært i kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:

Skovli AS, Telenor AS, Canal Digital AS, Anticimex, Politiet, AF Gruppen AS, Kone Heis AS, Aker Lås AS, P-Service AS, Grorud bydel, Ammerud varmesentral AS, Renovasjonsetaten i Oslo kommune, adv Jan-Erik Nielsen, Grefsen Renholdservice AS, Securitas AS, Christiania Glass AS, OBOS, OBOS Prosjekt og OBOS jur. avd.

Videre har representanter fra styret deltatt på møter med lederne i de øvrige Ammerudlagene. I tillegg kommer møter med forretningsførere.

Styreleder Terje Strømsnes har i perioden vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Styrets arbeid

Innledning

Styret kan se tilbake på nok et aktivt år. Arbeidsfordeling innad i styret og med forretningsførere har vært godt. Vi har hatt god hjelp og støtte fra forvaltningskonsulent Line Hovland i OBOS, samt stedfortreder Øyvind Larsen.

Styret har hatt kontortid/husmøte i tiden kl 18.00 – 18.30 på de dager det har vært styremøter. Kontoret ligger i 1.etg i Ammerudveien 56.

Styreleder treffes også på mobil: 971 06 201 – Mandag - fredag kl 17.00-19.00.

Borettslagets e-postadresse er styret@ammerudkollen.no

Borettslagets hjemmeside: www.ammerudkollen.no

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.

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.

Leiligheter i tomme utleierom

Styret har omgjort 9 utleierom i U-etasje/1-etasje i langblokka til leiligheter. Leilighetene ble solgt som vanlige leiligheter på det åpne markedet til en gjennomsnittspris på litt over 2 mill. Salgsoppdraget gikk til OBOS-megleren, som samlet sett ga oss det beste tilbudet.

I januar 2019 ble den første leiligheten lagt ut for salg. Selv om markedet ikke er hva det var for bare et år siden ble leiligheten solgt ganske raskt. Salgssummen var lik prisantydningen. I tur og orden ble også de andre leilighetene lagt ut og solgt.

Det var lønnsomt for borettslaget. Vi sitter tilbake med en fortjeneste på ca kr 1,2 mill. pr leilighet, dvs 10-11 mill. tilsammen. I tillegg kommer årlige husleieinntekter på ca kr 330 000.

Tiltak mot legionella

Styret har avtale med vaktmester Skovli at man 2 ganger i året frakobler varmtvannet en kort stund, for deretter å øke temperaturen i berederne til 70 grader, for å hindre utvikling av legionellabakterier.

Serviceavtale - Heiser

Borettslaget har serviceavtale med KONE Heis AS. Styret anser servicegrad og ventetid for å være tilfredsstillende.

Neste sikkerhetskontroll av heisene vil bli utført av Plan- og bygningsetaten våren 2019.

Trappevask

Borettslaget har siden 2013 hatt avtale med Grefsen Renholdservice om trappevask mm. I den nye avtalen er lagt inn vindusvask vår og høst, vask av gelendre, post-kasser, dørkarmen og vindusposter i fellesområdene. Vaskeriene rengjøres en gang i måneden.

Husk at sko, sykler, barnevogner, møbler etc. ikke skal oppbevares på gangen. Der hvor slikt er plassert, vil det ikke bli vasket. Trappene vaskes 1 gang/uke og inngangspartiene 2 ganger/uke.

Tilrettelegging for funksjonshemmede

Borettslaget har i samarbeid med Oslo kommune tilrettelagt for funksjonshemmede. Dette kan dreie seg om automatisk døråpner, montering av stikkontakt for ladning av el-stol, etablering av dusjkabinett for bevegelseshemmede og lignende.

Innglassing av balkonger

Borettslaget har avtale med Christiania Glass om innglassing av balkonger. Beboere må søke styret før innglassing foretas. Kontaktperson: Johnny Reyes, tlf. 976 69 824,

Kabelnettet - Digital TV-dekoder og internett til alle

Canal Digital AS, nå Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende kabel-TV, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf. 06090.

Åpningstiden hos kundeservice er alle dager mellom kl. 08.00- kl. 23.00. Oppstår det feil på kabelanlegget, kan dette rapporteres på tlf. 91 50 60 90. For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no.

I 2019 vil alle TV-dekodere og internett-modem bli skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen av Telenors nett.

Hvilke kanaler som inngår i den digitale grunnpakken kan du se på <http://www.canaldigital.no>.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekslet på antenne-kontakten 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.

Utstyret fra Telenor skal følge leiligheten og må IKKE tas med ved flytting.

Elektronisk fakturabehandling

Borettslaget har avtale med OBOS om elektronisk fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer. Det er ingen årsavgift for tjenesten.

Skilting av postkasser og ringetablå

Det er beboers ansvar å skilte ringetablå og postkasse i samsvar med borettslagets regler. Postkasse- og ringetablåskilt skal bestilles hos vaktmester. Skiltene er gratis.

De som bor på framleie kan også få skilt i den perioden de bor her. Skiltene skal være påført leilighetsnummer og beboers navn - kun godkjente skilt. Skilting med tape og/eller påføring av navn med tusj er ikke tillatt. Dersom det skrives med tusj på kassa vil styret bestille og montere ny postkassedør for eiers regning.

Vaktmestertjenesten

Styret 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.

Styret er særdeles godt fornøyd med vaktmesterordningen og får også mange 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 som traktor, feiemaskin, strømaskin etc. Kostnadene fordeles likt på borettslagene.

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 IK (internkontrollene). Se eget avsnitt om HMS.

Beskjeder til vaktmester Skovli kan legges i deres postkasse i Ammerudveien 58. Vaktmesterkontoret ligger i 1. etasje i samme oppgang. Kontortiden er kl 09.00-15.30, fredager er kontoret stengt. Telefon 22 16 04 10.

Basestasjon for mobilnettet

Styret inngikk i 2011 avtale med Telenor Mobil om utvidelse av basestasjon for mobilkommunikasjon på taket av langblokka. Leiekontrakten er blitt overdratt til TeliaSonera Norge AS.

I 2013 ble det foretatt en utbygging av anlegget. Det medførte at borettslagets årlige inntekter herfra økte fra kr 36.000 til kr 53.800.

Styret har fått kontrollert strålefare fra anlegget. Det er ingen strålefare for beboerne.

Forsikringsavtale

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10142. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Avtale om kontroll av tak

Borettslaget har inngått vedlikeholdsavtale med Oslo Papp og Membran AS om kontroll av takene 2 ganger årlig.

Avtale om skadedyrbekjempelse - Veggdyr - Brune pelsbiller

Borettslaget har 3-års avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex AS. Kontrakten omfatter rotter og mus. Det blir foretatt minimum 4 årlige inspeksjoner.

Oppdages biller eller andre skadedyr må vaktmester varsles omgående for å begrense spredningen.

I 2018 ble det oppdaget veggdyr i 4 leiligheter i borettslaget – forekomst i begge blokker. Anticimex har foretatt sprøyting og varmebehandling av leiligheten. Tekstilene ble behandlet i leiligheten.

Veggdyr er en alvorlig sak med betydelige konsekvenser for de som rammes.

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

Naboklager - vaskeriklager - vannskader

I 2018 ble det behandlet i alt 75 skriftlige klager, hvorav 22 gjaldt misbruk av vaskeriet, 28 klager på husbråk/støy fra leiligheter. Dette er en økning fra tidligere år.

De vanligste klagenes gjaldt brudd på reglene for bruk av leiligheten, som husbråk, høy musikk, støy fra leilighet, trusler mot nabo, banking og boring utover tillatte tider. Videre vannskader, hærverk, hensetting av gjenstander og søppel utenfor leiligheten, ulovlig

framleie, risting av tepper ut fra veranda og vindu.

I en leilighet var det nødvendig, for å sikre borettslagets verdier, å foreta tømning og full sanering av leiligheten for andelseiers regning.

Vaskeriklagene (22) blir fulgt opp på den måten at vedkommende tilskrives. Vaskekortet blir sperret for en periode dersom det foreligger 3 begrunnede klager eller mer på samme beboer.

Alvorlige brudd på husordensreglene vil til slutt medføre at det blir gitt salgspålegg på leiligheten.

Antall klager over brudd på husordensreglene har gått betydelig opp. Nabotvister blir forsøkt løst på styrerommet ved personlig fram møte av partene.

Styret vil minne beboerne om reglene for bofelleskapet. Alle har et ansvar for å opprettholde et godt bomiljø. Styret behandler kun skriftlige klager.

I alvorlige situasjoner har politiet blitt tilkalt.

Vektertjenester

Styret har godkjent inngått avtale med Securitas om vektertjenester i borettslaget.

I første omgang er dette en prøveordning på 1 år. Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder innenfor tidsrommet 1900-2300, alle dager hele året.

Inspeksjonene består av

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

All tjeneste utføres med uniformerte vektere og uniformert bil.

Beboerne vil få oppgitt et telefonnummer de kan ringe ved behov. Se oppslagstavlene.

Vaskeriet - Egenbetaling i vaskeriene - Salg av vaskekort - Priser

Fellesvaskeriene er i Ammerudveien 50, 52, 54, 56, 58, 62, 64, 66, 70 og i Alundamveien 34,36.

Det er betalingssystem i vaskeriene. Inntektene for 2018 var kr 90 335. Pris på bruk av vaskemaskin er kr 5 og for bruk av tørketrommel og tørkeskap kr 10.

Vaskeprotokollene er fjernet. Det er kun vaskerilåsens plassering som gjelder.

Kjøp av vaskekort og vasketid kan gjøres på vaktmesterkontoret på onsdager. Det kan kun betales med kort.

Beboerinformasjon

Ammerudkollen-Nytt - Borettslagets hjemmeside – Oppslagstavlene

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

tiltaket. I 2018 utkom avisen med 4 nummer (4-12 sider pr avis).

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

Borettslaget har egen hjemmeside: www.ammerudkollen.no

Varmegjenvinningsanlegget

Varmegjenvinningsanlegget gir oss en stor besparelse med hensyn til uttak av varme fra sentralen.

Søppel og rot i kjellere og på borettslagets område

Hensetting av uvedkommende ting, samt søppel i kjellerganger er fortsatt et problem i enkelte oppganger.

Seks ganger i året leier styret containere slik at beboerne gis mulighet til å kvitte seg med avfall.

Det er ikke tillatt å lagre søppel i fellesrom og i borettslagets fellesarealer. Bildekk, bilbatterier, maling, lysstoffrør mm er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjonene (Brobekk og de fleste bensinstasjoner).

Dugnader i Lilleblokka

Vår og høst ble det holdt dugnad i Lilleblokka i regi av beboerne. Denne gangen var hovedoppgavene klipping av busker, fjerning av sommerblomster, samt å ta inn blomsterpottene om høsten.

Bevilgninger

Styret har i 2018 bevilget kr. 6.000 til driften av Ammerud skoles musikkorps, pluss kr 1.500 som tilskudd til spillingen i forbindelse med julegrantenningen.

Ammerud Varmesentral AS

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

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

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

Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010.

Ammerud varmesentral skal dekke behovet for varme- og varmtvann til tilknyttede selskaper, som både er kunder og eiere av sentralen.

Sentralen kjøper energi fra Hafslund varme som leveres i rør fram til varmesentralen.

Herfra fordeles varmtvannet i eget rørrnett til borettslagene og eksterne kunder, blant annet til Ammerudhjemmet og Ammerudlunden sykehjem.

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

Lilleblokka er tilkoblet varmesentralen.

Styrets leder var i perioden hhv styremedlem i varmesentralen.
Finn Dyrkorn, har i perioden vært styreleder i Ammerud varmesentral AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

Velferdsutvalget

Velferdsutvalget ble etablert høsten 2018 og har hatt to aktiviteter i 2018.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

I Ammerudkollen borettslag er arbeidet med oppfølging av HMS bestemmelsene overlatt vaktmesterkontoret, men ansvaret ligger selvsagt fortsatt hos styret. Vaktmester Bjørn Skovli har deltatt på Internkontrollkurs i OBOS regi.

HMS er egen sak på hvert styremøte. Styret har gått til innkjøp av HMS-modulen gjennom OBOS.

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.

Brannvarslingsanlegg er installert i hele borettslaget og tilknyttet Oslo brann- og redningsetat. Det er benyttet FG godkjente alarmer. Utbyggingen er i samsvar med Oslo kommunes forskrifter. Detektorer er montert i hver tredje etasje. To og to oppganger danner en enhet.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Alle brannslukkingsapparater og røykvarslere ble skiftet ut i 2010 og kontrollert i 2014. Samtidig ble rømningsveier kontrollert. Røykvarslerne er utstyrt med 10-års innebygget batteripakke.
- ✓ Borettslaget har lekeplasser hvor alle forskrifter følges. Plassene ble oppgradert sommeren 2006. I 2013 ble sportsutstyret fornyet.
- ✓ Borettslaget har styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- ✓ Tørropplegg for Brann- og redningsetaten ble oppgradert i store blokka og montert nytt i lille blokka i 2006.
- ✓ Nye brandører montert i 5. etg. i 2006.
- ✓ Dørene til søppelrommene ble skiftet ut i 2013.
- ✓ I hovedskapene er det satt opp vegger for å sikre at ingen kommer i kontakt med strøm.

- ✓ I sikringsskapene er de gamle skrusikringene erstattet med automat-sikringer (2016).
- ✓ Det er montert nytt varslingsystem i heisene (2016).

Styret har HMS som fast punkt på sakslisten til hvert møte.

Hold rømningsveiene fri

Det er strengt forbudt å blokkere gjennomgangene på balkongene da disse er rømningsvei i tilfelle brann. For din og andres sikkerhet er det forbudt å hensette noe som helst i oppgangen (som for eksempel sko, skostativ, sykler barnevogner osv.). Kun dørmatte er tillatt. Dette går ikke bare på husordensregler, men også på brannforskrifter, samt at det står i veien for renholder.

Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr 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 5. år. Utstyr i fellesrom skal ha årlig kontroll.

I 2014 ble det foretatt kontroll av brannvarslere og brannslukkere i leilighetene. Samtidig ble rømningsveiene kontrollert. Det foretas årlige kontroller av brannvarslere og slukkere. Arbeidet utføres av Norsk Brannvern.

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

Bruksoverlating (Framleie)

I løpet av 2018 mottok styret 6 framleiesøknader. Ved årsskiftet var 13 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt kr 1430,- Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt kr 715,-

Alle søknader om framleie skal behandles av styret i borettslaget, som skal godkjenne eller avslå søknaden. Leietaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert.

Andelseier må ha selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før framleie kan godkjennes. Ulovlig bruksoverlating (framleie) kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

I 2018 mottok styret klager på ulovlig framleie. Disse ble fulgt opp og forholdene vil bli bragt i orden.

Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Ammerudkollen borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett må selv følge med på OBOS sine nettsider www.obos.no (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-meglere).

I forbindelse med salg eller refinansiering kan OBOS-meglere levere en markeds-verdi basert på registrerte omsetningspriser.

I kalenderåret 2018 ble det registrert omsatt 24 leiligheter i Ammerudkollen borettslag. Det er 4 mindre enn i 2017. Ammerudkollen borettslag har 9 juridiske andelseiere (Oslo kommune eier 7 leiligheter i borettslaget og Ammerud Idrettsforening eier 2). Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene:

2014

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	12	Kr 1 630 000	Kr 1 300 000	Kr 1 378 333
2	2	Kr 1 535 000	Kr 1 460 000	Kr 1 497 500
3	10	Kr 2 060 000	Kr 1 860 000	Kr 1 962 000
4	9	Kr 2 300 000	Kr 1 885 000	Kr 2 075 000

2015

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	18	Kr 1 870 000	Kr 1 500 000	Kr 1 663 000
2	0			
3	7	Kr 2 500 000	Kr 1 900 000	Kr 2 194 000
4	4	Kr 2 400 000	Kr 2 150 000	Kr 2 270 000

2016

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	11	Kr 2 420 000	Kr 1 685 000	Kr 2 123 636
2	4	Kr 2 355 000	Kr 1 900 000	Kr 2 186 250
3	6	Kr 2 700 000	Kr 2 100 000	Kr 2 334 000
4	7	Kr 2 750 000	Kr 2 300 000	Kr 2 525 000

2017

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	16	Kr 2 500 000	Kr 1 850 000	Kr 2 123 438
2	3	Kr 2 500 000	Kr 2 200 000	Kr 2 356 667
3	3	Kr 2 820 000	Kr 2 222 000	Kr 2 544 000
4	6	Kr 3 250 000	Kr 2 825 000	Kr 2 947 500

2018

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	13	Kr 2 285 000	Kr 1 750 000	Kr 2 075 769
2	4	Kr 2 400 000	Kr 2 150 000	Kr 2 257 500
3	3	Kr 3 050 000	Kr 2 600 000	Kr 2 833 333
4	4	Kr 2 725 000	Kr 2 400 000	Kr 2 556 250

(Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

Nye andelseiere i borettslaget skal av sin megler få utlevert blant annet siste årsmelding med regnskap og husordensregler. Beklageligvis glipper dette fra tid til annen. Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i årsregnskapet.

Styret besøker nye andelseiere og leverer et velkomstbrev, siste årsmelding/ regnskap, siste års utgaver av Ammerudkollen-Nytt, samt vedlikeholdshefte fra OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

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

Parkeringsanlegget

Borettslaget eier et parkeringshus med plass til 92 biler. Det er 115 uteparkerings-plasser, alle med motorvarmer. Noen plasser benyttes som snødeponi om vinteren.

Hver leilighet kan kun disponere én plass i garasjehuset. Leieprisen er kr 550/måned.

Depositum er kr 1 650. Alle leietakerne i garasjehuset har fått utlevert portåpner og dørnøkkel. De som har p-plass ute har fått utlevert nøkler til motorvarmer. Ved oppsigelse av plassen skal utlevert utstyr leveres tilbake.

I 2013 ble portene til garasjehuset skiftet ut. De gamle hadde ikke det sikkerhetsnivået som forskriftene krevde.

I 2017 ble det lagt varmekabler i avløpsrørene på garasjehuset. Styret ba Halvorsen AS kontrollere el-anlegget i garasjehuset og parkeringsanlegget utendørs med mål å finne ut hvilken belastning anlegget tåler. Rapport foreligger.

Garasjehuset og uteplassene blir rengjort om våren av vaktmester. Beboerne varsles ved oppslag og bes fjerne bilen i angjeldende tidspunkt. Gjøres ikke dette blir bilen fjernet/eller eier ilagt gebyr.

I 2014 ble det satt opp 4 ladestasjoner for el-biler på den nedre delen av garasjehuset. Måned sleie kr 500 - depositum kr 1.500.

Antall ledige uteplasser varierer. Leieprisen er pt kr 250/måned. Depositum kr 750.

Alle leietakerne må undertegne leiekontrakt med borettslaget. Nye kontrakter ble innført i november 2014.

I 2012 ble det etablert gjesteparkerings langs Alundamveien.

Motorsykler skal ikke settes foran blokka, ved sykkelstativene. De som parkerer foran blokka, ved sykkelstativet risikerer gebyr.

I 2012 ble samtlige lampepunkter i garasjehuset skiftet ut. Det er etablert 2 p-plasser for funksjonshemmede. Plassene er gjort noe bredere enn de øvrige, for å lette inn- og utstigning av kjøretøyet.

Borettslaget har avtale med Smart Security om å håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser i hht privatrettslige regler. Firmaet er medlem av parkeringsklagenemnda.

Lading av el-biler

El-biler har blitt stadig vanligere og utgjør en betydelig del av nybilsalget. Dette er en utvikling, som nok vil fortsette.

Styret vil å prøve å imøtekomme ønskene om å få lade el-bilene i borettslaget. Problemet er at vi ikke har stor nok strømtilførsel og at en tilstrekkelig utbygging vil koste et millionbeløp. Dessuten endres forutsetninger og regler vedrørende offentlige tilskuddsordninger til stadighet. For styret er det viktig å lande på en løsning vi alle kan være best mulig tjent med.

I dag har vi ikke nok strøm til at det er mulig å tillate lading av el-biler i garasjene eller ute på plassene. Anlegget vårt er heller ikke bygget for det.

Vi må også vurdere alternativer til lade-mulighet på hver enkelt parkerings- eller garasjeplass. Da kan det være aktuelt å vurdere oppsetting av et mindre antall hurtiglader – enten i borettslagets regi eller i samarbeid med en strømleverandør for å begrense vår del av investeringene.

Firmaet E. Halvorsen Elektro AS har sett på forholdene på Ammerudkollen og konkluderer med følgende:

Dagens installasjon tilfredsstillende ikke kravene i forskrifter om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning av 06.11.1998 eller NEK 400-7-722 og er ikke egnet til el-bil lading.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

Orientering om rehabilitering og større vedlikehold

- 2018 Montert TV og internett i begge fellesrom.
Ferdigstilling og salg av 9 nye leiligheter.
Skiftet ut utebelysningen rundt avfallskontainerne.
Ny belysning av trappeløp og kjellerganger (LED).
Nye utelamper (LED).
Nye lamper i garasjehuset (LED).
Nytt callinganlegg
Nye stål kjellerdører
- 2017 Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og baderom.
Alle dører til sikringsskapene ble skiftet ut.
9 nye leiligheter etablert i U-etg/1.etg
Oppstart på utskifting av callinganlegget.
Oppstart på utskifting av nye stål kjellerdører.
Etablert nytt vannrenseanlegg for radiatorvannet.
Nye sirkulasjonspumper
Nytt trykkøkingsanlegg
Oppgradering av alle tekniske rom
Nye hovedtavler
- 2016 Full oppussing og oppgradering av fellesromene
Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og baderom.
Rehabilitering av varmegjenvinningsanlegget og ventilasjonsanlegget.
I sikringsskapene er de gamle skrusikringene erstattet med automat-sikringer.
Det er montert nytt varslingsystem i heisene.
- 2015 Etablert avfallsbrønner. Nytt låssystem. Nye utelamper foran begge blokkene.
- 2014 Montere 4 stk ladestasjoner for el-biler
Sette opp skillevegger i kjellerne mellom oppgangene
- 2013 Nye tørkeskap i vaskeriet.
Rehabilitering av varmegjenvinningsanlegg/ventilasjon.
- 2012 Installert brannvarslingsanlegg (arbeidet avsluttes 2013). Nye dører til søppelrom. Grøntarbeide foran blokka. Nye elysatorer montert. Ny belysning i garasjer og på p-plassene.
- 2010 Kontroll av samtlige leiligheter og utskifting av alle brannvarslere og brannslukningsapparater
- 2009 Kjøp av parkeringshus og garasjetomt
Alle inngangspartier ble malt
- 2007 Nye postkasser
- 2006 Avsluttet heisrehabilitering og utskifting av 6 varmepumper i begge berederrom. Koblinger til tørroppet er byttet ut i Ammerudveien og montert helt nytt i Alundamveien.
- 2005 Start utskifting av heisene. Oppstart utskifting av varmepumper i begge berederrom. Kjøp av møbler og utstyr til fellesrommet i Lilleblokka. Utskifting av alle branndører i gjennomgangene i 5 etasje. Innkjøp av 2 nye vaskemaskiner og en kaldrulle.
- 2004 Fullstendig utskifting av ventilasjonssystemet og rehabilitert fellesrommet i Lilleblokka.

- 2003 10-årsservice på brannvarslere. Rehabilitering av samtlige vaskerier. Monterte nye utvendige stål kjellerdører i lille blokka.
- 2002 Skifte av alle strømmålere ifm overgang til fellesmåling. Overhaling av varmpumper i berederrom. Nye armaturer i alle vaskerier. Nye ståldører (6) til tavlerommene. Pusset opp inngangspartiene i lille blokka.
- 2001 Full rehabilitering av kabel-tv nettet
- 2000 Gjennomført rehabilitering av utomhusanlegget. Skiftet 6 vaskemaskiner. Stor rehabilitering av heisene. Monterte 6 nye sirkulasjonspumper i berederrommet.
- 1999 Skiftet entrédører. Utskiftet 2 vaskemaskiner i vaskeri nr. 4, detaljprosjektering utanlegg gjennomført, utskiftet kaldruller i vaskeri 2,3,8
- 1998 Flaggstenger, 16 m flagg og line. Påbegynt utskifting av rister i inngangspartiene, lagt Oppdalskifer. Utskiftet 2 vaskemaskiner i vaskeriet i nr 7. Forprosjekt for utanlegget utarbeidet.
- 1996 - 1997 Større rehabilitering:
Den store blokka: skiftet vindusvegg på stuesiden, skiftet soveromsvinduer, realkalisering av balkongplater og mekanisk utbedring av balkongsbrystningen, nye inngangspartier, nye himlinger i inngangspartiene. Den lille blokka: nye stuevinduer, ny innglassing, nye soveromsvinduer, ny himling i inngangsparti og underetasjen. Begge blokkene er fasadefuget og fellesrommene har fått ny vindusvegg.
- 1996 Søppelrom rehabilitert, asbest isolasjon fjernet, ny isolasjon og bekledning satt opp. EI-anlegg lagt om. Radiatorer reparert/utskiftet. Ombygget varmtvannsventiler i berederrom.
- 1995 Rehabilitering og møblert fellesrom Ammvn.56, skiftet dører og oppgradert utstyr i vaskeriene, utbedret låssystemet, renoverte søppelrom, vannsjekk av VVS installasjoner, lavenergilamper, radiatorer i mellomganger.
- 1994 Uteanlegget dels rehabilitert, lekeplasser opparbeidet, lekeapparater.
- 1993 Rehabilitering av spillvannsledninger, tørketromler, rehabilitert sykkelboder, heismotoroverhaling.
- 1992 Porttelefoner i den store blokka, nytt gulvbelegg i inngangspartier, etasjerepoer og heiser, nytt låssystem.
- 1991 Intern-TV-utstyr, brannsikringsutstyr
- 1989 Skiftet tak, vinduer i oppganger og vaskerier, monterte varmpumper i store blokka. Nye inngangspartier og porttelefoner i lille blokka.
- 1989 - 1990 Heisombygging
- 1988 Tjenesteleilighet nr. 814 anskaffet (solgt igjen i jan.1999)
- 1987 Kabel-TV, vindusutskifting soveromssiden i den lille blokka.
- 1986 Festetomten ble eiertomt

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	21	12 206 004	11 906 004	12 206 000	12 356 004
Andre inntekter		0	125 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 206 004	12 031 004	12 206 000	12 356 004
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	2	-72 051	-71 487	-75 000	-75 000
Styrehonorar	3	-495 000	-495 000	-495 000	-495 000
Avskrivninger	14	-990 977	-1 165 705	-990 000	-951 377
Revisjonshonorar	4	-6 260	-13 788	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-16 000	-16 000	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-75 628	-73 784	-75 627	-77 520
Konsulenthonorar	5	-35 598	-14 416	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-1 250 395	-1 230 984	-1 000 000	-1 000 000
Forsikringer		-52 803	-50 831	-50 000	-55 000
Kommunale avgifter	7	-89 941	-66 193	-100 000	-100 000
Energi/fyring	8	-7 668 284	-6 895 141	-6 800 000	-7 100 000
Andre driftskostnader	9	-142 449	-95 334	-150 000	-150 000
Avregning til fordeling	21	-594 126	-1 085 371	-1 575 373	-1 483 107
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 489 512	-11 274 035	-11 436 000	-11 616 004
DRIFTSRESULTAT		716 492	756 969	770 000	740 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	27 074	20 392	0	0
Finanskostnader	11	-743 566	-777 361	-770 000	-740 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-716 492	-756 969	-770 000	-740 000
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1	1
Tomt		116 115	116 115
Andre varige driftsmidler	13	23 783 454	24 774 431
SUM ANLEGGSMIDLER		23 899 570	24 890 547
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	201
Kortsiktige fordringer	14	1 262 934	655 051
Driftskonto OBOS-banken		1 874 977	1 552 106
Sparekonto OBOS-banken		3 581 554	4 423 707
SUM OMLØPSMIDLER		6 719 464	6 631 065
SUM EIENDELER		30 619 034	31 521 612
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 445 186	26 870 884
Annen langsiktig gjeld	17	116 115	116 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 561 301	26 986 999
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	315 398
Leverandørgjeld		2 213 207	2 244 627
Skyldige offentlige avgifter	18	142 641	130 292
Påløpte renter		3 840	68 313
Annen kortsiktig gjeld	19	1 598 045	1 675 983
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 957 733	4 434 613
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 619 034	31 521 612
Pantstillelse	20	200 000	200 000
Garantiansvar		0	0

Husordensregler for Ammerukollen Borettslag

Endring på generalforsamling 26.05.10.
Endring på generalforsamling 24.05.12.
Endring på generalforsamling 04.06.15
Endring på generalforsamling 12.05.16

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG.

Ammerudkollen borettslag er et andelslag, bestående av 2 blokker med til sammen 328 leiligheter hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene, tomt, parkeringshus og parkeringstomt. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre, og 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.

Styret finner det hensiktsmessig å samle alle slike vedtak i en håndbok slik at andelseierne lett kan finne fram til gjeldende bestemmelser.

Styret og generalforsamling.

Styret består av 5 medlemmer. OBOS' forvaltningskonsulent/stedfortreder møter i styremøtene og fører protokollen. Det er ønskelig at begge blokkene er representert i styret.

Generalforsamlingen er lagets høyeste organ. Styret velges av generalforsamlingen. I valgperioden er det styret som er borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget og beboernes ansvarsområde i forhold til dette behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i lov om borettslag og i borettslagets vedtekter.

Saksbehandling.

Saker som ønskes behandlet i styret skal alltid skje ved skriftlig henvendelse til styret. Sakene vil bli behandlet i styremøte som holdes i styrerommet, Ammerudveien 56.

Driftsform.

Borettslaget har felles vaktmestertjenester med Ammerudenga og Ammerudfaret borettslag. Til å forestå borettslagets tekniske drift og HMS er engasjert Skovli AS. Trappevask er vedtatt satt bort til eksternt firma.

Meldinger om feil i tekniske anlegg (vaskerier, heiser, skader på dører, vinduer, røranlegg etc.) meldes til vaktmester. Skriftlig melding legges i vaktmetsrens postkasse Ammerudveien 58.

HUSORDENSREGLEMENTET.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglementet, og er dessuten ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (eks. besøkende, barnas venner, andre leieboere etc.) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglementet skal sikre beboerne et trivelig bomiljø, orden, ro og trivsel i hjemmene og på borettslagets område.

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv, Ammerudkollen-Nytt eller ved oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Styret har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelse til styret i anledning husordensreglene skjer skriftlig.

Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar. Spesielt vises til vedtektenes bestemmelse om betaling av felleskostnader (tidligere husleie) og overlating av bruk (tidligere framleie).

Følgende husordensreglement gjelder i Ammerudkollen borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Trapper/ganger.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

Renholdet utføres av rengjøringsfirma.

Inngangspartier–skilting postkasser, ringetablåer.

Dørene i inngangspartiene skal holdes låst 24 timer i døgnet.

Postkassene skal merkes med leilighetsnummer og navn og (kun på godkjent skilt – jfr Postverkets bestemmelser).

Skilt fås gratis ved henvendelse til vaktmester. Klebelapper, vil bli fjernet. Dersom navn skrives med tusj på postkassen vil denne bli skiftet ut for eiers regning.

Ringetablåene skal merkes. Klebelapper, vil bli fjernet. Skilt fås gratis hos vaktmester.

Lek.

Ballspill og spill med køller (bandy-ishockey-tennis) skal kun skje på lekeplassene, ikke på fortau, gangveier eller foran inngangsdører og garasjer. Det er strengt forbudt å benytte rulleskøyter/skateboard og skøyter i ganger og heiser. Det skal være stille på leke-/idrettsplassene fra kl 22.00.

Trafikk.

Biler, motorsykler, mopeder, tilhengere etc. skal ikke parkeres på borettslagets område utenom regulerte parkeringsplasser. Stopp er kun tillatt for synlig av- og pålessing på borettslaget område. Se skilt på området.

Alminnelig parkering forøvrig, henvises til offentlige veier rundt borettslaget.

Borettslaget har gjesteparkering, se skilting for reglement.

Verandaer

Bruk av verandaen må skje på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Det er strengt forbudt å benytte verandaen (også vinduer, trapper og inngangsrepoer) til lufting eller resting av tøy, tepper og sengetøy.

Vær varsom med vannsøl på verandaen da vannet renner ned på underliggende veranda.

Vis derfor varsomhet ved vanning av blomster. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, julenek og blomsterarrangementer på utsiden av rekkverket. Det er heller ikke tillatt å benytte radio/stereoanlegg på verandaen, slik at det er til sjenanse for naboene.

Det er strengt forbudt å kaste noe som helst ut fra verandaene (flasker, sigarettneiper, leker mv.) Det er strengt forbudt å mate fugler!

All bruk av grill, også gassgrill/elektrisk grill, på verandaen er strengt forbudt.

Skap, møbler etc. på verandaen må ikke plasseres slik at rømningsveier blokkeres. (Brannforskrifter).

Erstatningskrav etter skade som følge av at markiser/persienner blåser/faller ned, må dekkes av eieren.

Søknad om innglassing av verandaen må forelegges styret av hensyn til lik utførelse (Typegodkjennelse i Plan- og bygningsetaten).

Kjeller.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Unødig opphold i kjeller er forbudt. Det er forbudt å plassere 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.

Heiser.

Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil/skader meldes uten opphør til vaktmester personlig eller skriftlig til vaktmesters postkasse i Ammerudveien 58.

Våtrom.

Det må ikke kastes uvedkommende ting som papirbleier og sanitetsbind i toalettet. Oppstaking av tette avløp må andelseieren selv bekoste. Kokende vann må selvsagt ikke helles i toalettskålen som er av porselen og kan sprekke.

Vannlåser bør rengjøres for hår, fett og annet minst en gang i året.

Avløpsledninger bør også minst en gang i året skylles med fettløsende middel (selges hos vaktmester). Alle skader i våtrom skal utbedres av håndverker/rørlegger med våtromsertifikat. Spørsmål vedrørende ovennevnte, kontakt vaktmester for nærmere informasjon.

Egen vaskemaskin, som brukes i leiligheten, må kun plasseres i rom med sluk i gulvet.

Kjøkken.

Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifte over komfyr på borettslagets ventilasjon. Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin eller oppvaskmaskin inn på varmtvannsnett. Tilkobling av oppvaskmaskin skal utføres av godkjent rørlegger/elektriker.

Vaskeriene.

1-roms leiligheter og familieleiligheter har separate vaskerier. Se egen instruks for bruk i vaskeriene. Nyinnflyttede beboere plikter å skaffe seg informasjon om bruk av vaskeriet første gang det skal brukes. Automatiske tidsur bryter strømmen i vaskeriene utenom regulær vasketid.

Vasketider:

Fra kl. 08.00 - 21.00. Lørdager til 17.00

Alle dager unntatt søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Vasketider Ammerudkollen

Hverdager fra kl. 08.00 - 11.00 (Tørkeskap til kl 11.30)

" " 11.00 - 14.00 (" " " 14.30)

" " 14.00 - 17.00 (" " " 17.30)

" " 17.00 - 20.00 (" " " 21.00)

Lørdag fra kl. 08.00 - 11.00 (" " " 11.30)

" " 11.00 - 14.00 (" " " 14.30)

" " 14.00 - 16.30 (" " " 17.00)

Barn under 15 år skal ikke oppholde seg i vaskeriene uten at voksne er tilstede. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget har ikke ansvar for tyveri i vaskeriene eller tørkebåsene, (i lilleblokka) Og heller ikke ansvar for overkoking i

maskiner, misfarging av tøy etc. som beboeren kunne forhindre ved å være tilstede eller kontrollere i vaskeriet.

Vasketidene skal overholdes, og vasketur benyttes i henhold til låstavlen. Beboer skal skrive seg opp i vaskeprotokollen når man benytter vaskeriet. Låsen skal settes i parkeringsskinne i ferier eller andre tider da andelseier er bortreist i lengre tid. Dermed unngås at låsen sperrer vasketid for andre. Vaskeriene skal kun benyttes av beboere i borettslaget.

Tilkopling av støvsuger og bruk av strykejern i vaskeriene er forbudt. Henting av varmt vann i vaskeriene til bilvask o.l. er strengt forbudt.

Feil/skader i vaskeriene skal umiddelbart meldes til vaktmester personlig eller skriftlig. NB! Maskiner, tørkeskap og vaskerilokalet skal forlates i rengjort stand. Reglementet oppslått i vaskeriene er en del av husordensreglementet. Overtredelse av reglementet vil medføre tap av retten til å benytte vaskeriet for en periode.

Banking av tepper og tørking av tøy i tørkebåsen, (i lilleblokka).

Når tørkebåsene ikke benyttes til tørking av tøy, kan teppebanking foregå alle dager fram til kl 20.00 unntatt lørdag etter kl.17.00 og på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Benytt ikke lekeplasser eller andre steder der barn leker til teppebanking.

All tørk tas ned før kl 20.00.

Søppelbrønner/kildesortering.

Alt avfall skal kildesorteres i henhold til instruks fra Renovasjonsetaten.

Avfall skal pakkes forsvarlig inn. Brannfarlig avfall må ikke kastes i brønnen.

Aviser og annet papir skal kastes i papirbrønnen.

Er brønnen full, gå til neste for å kaste avfallet ditt.

Avfall etter oppussing, gamle møbler etc. hentes av containerbil ca. 4 ganger i året. Se eget oppslag i oppgangen.

Miljøavfall som maling, kjemikalier, kjøleskap og fryser, bildekk etc skal bringes av andelseier til miljøstasjon.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning.

Fellesanlegg - lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige omkostninger.

Dersom borettslagets fellesareal påføres skade og en blir gjort kjent med hvem skadevolder(e) er, vil skaden bli utbedret og regning sendt skadevolder.

Utvendige trapper.

Borettslaget er ikke ansvarlig for brøyting av trappen ved varmesentralen. All ferdsel i denne trappen skjer på eget ansvar. Bruk gangbroen, eller gangveiene til parkeringshuset, når trappene er glatte/tilsnødde.

TV-anlegg - radioantenner.

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel. Melding om forstyrrelser/feil i antenneanlegget skjer til signal- anlegg.

Parabolantenner tillates oppsatt inne på verandaene på følgende vilkår: Parabolantenne skal ha en diameter på max 90 cm og ikke helt eller delvis stikke utenfor verandaen. Den skal ikke festes i gulv eller brystning eller stenge rømningsvei. Søknad sendes styret før oppsetting. Parabol må ikke settes opp før godkjenning foreligger.

Bruk av leiligheten.

Banking og boring i leiligheten er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 17.00 på lørdager. All boring og banking er forbudt utenom disse tider, samt på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager. Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt. Planlegges større vedlikeholdsarbeider i leiligheten på dag- eller kveldstid, varsles naboene ved oppslag på tavla i oppgangen eller ved direkte henvendelse. Vis hensyn. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl 08.00.

Ingen kan overlate bruk av leilighet (tidligere framleie) uten skriftlig samtykke fra styret

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

Hundehold

Hundehold tillates under forutsetning av at erklæring om hundehold undertegnes og at reglene for hundehold blir overholdt. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Husordensreglene er basert på vedtektene for borettslag og er ment å være spilleregler for samvær og trivsel i borettslaget.

Brudd på husordenen kan imidlertid medføre erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).

**Ammerudkollen Borettslag
Styret**

Vedtekter

for Ammerudkollen borettslag org nr 848809152
vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.06.
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 22.05.13.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk (tidligere framleie)

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk (tidligere framleie)

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennene er ikke tillatt. Dispensasjon kan gis av borettslagets styre dersom det foreligger søknad på amatørradio med attestasjon fra Støykontrollen/teleinstans eller lignende

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget og vaktmester.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader (tidligere husleie)

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg (tidligere oppsigelse)

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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