



Årsmøte 2021

Ammerudkollen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 26. mai 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ammerudkollen Borettslag. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/360>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Bruk av vaskeri
6. Dekke forbruk av bensin
7. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
8. Bruk av midler til velferdsutvalget
9. Valg av styre
10. Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudkollen Borettslag

Terje Strømsnes

Tom Evensen

Baard Bjørndal

Geir Frode Rødal Olsen

Pål Stagnes

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mayn Larsen og Espen Kalvø er valgt.

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2020

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
Nasser Sadeghi	Ammerudveien 54
Jon Wålberg	Ammerudveien 62
Ellen Elizabeth Westgaard	Ammerudveien 70

Velferdskomiteen

Margareth Nordrum	Alundamveien 34
Massimo Pirelli	Alundamveien 36
Faza Ullah	Ammerudveien 56
Ellen Elisabeth Westgaard	Ammerudveien 70
Madalina Tudorache	Ammerudveien 68

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og samt 2 kvinnelige varamedlemmer. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 en timesbetalt konsulent. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 18 643 840.

Andre inntekter består av vaskeriinntekter samt leieinntekter for basestasjon.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 16 530 305.

Resultat

Årets resultat på kr 202 202 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

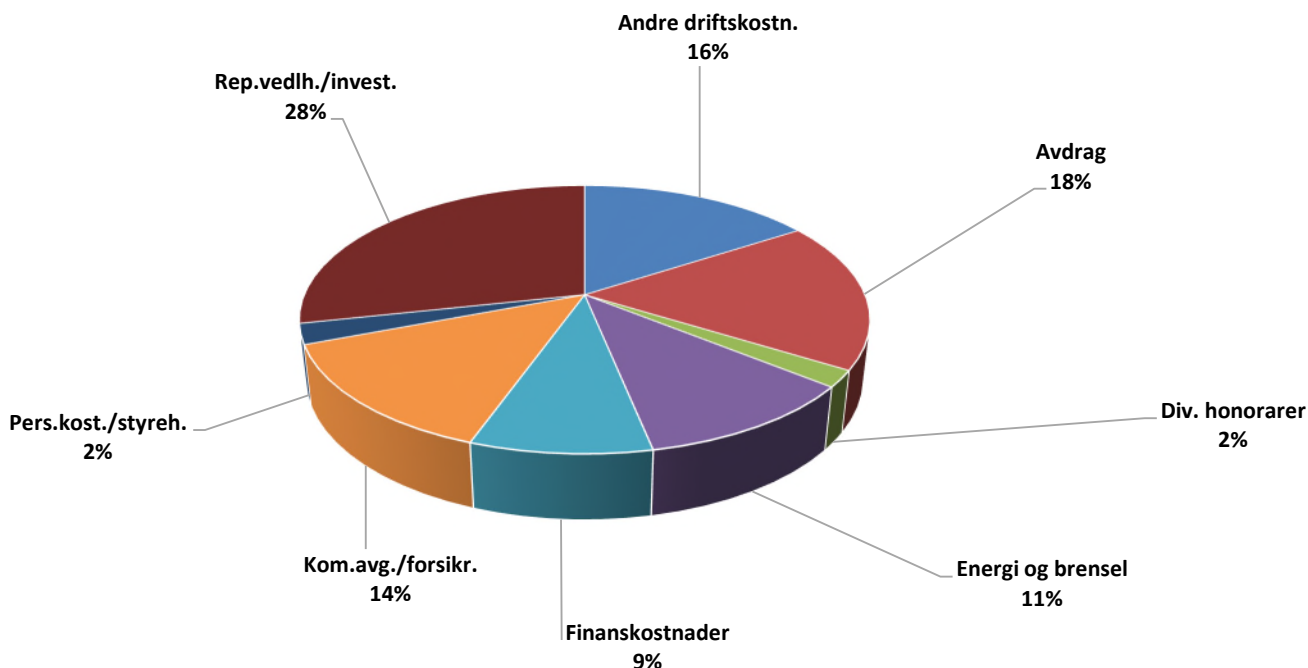
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 254 656 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM - AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 720 000 til vedlikehold som omfatter blant annet etablering av lademuligheter for el-bil i parkeringsanlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er antatt å være kr 745 404. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 1,5 % pr. mars 2021.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker med kr 7642.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

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 selskap pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om selskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert selskapets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Ammerudkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudkollen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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, 23. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

360 - Ammerudkollen Borettslag

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 fratrasket 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 058 494	15 792 365	11 058 494	7 254 656
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		202 202	-1 750 997	-78 600	-344 600
Tilbakeføring av avskrivning	16	59 470	59 470	60 000	60 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-4 065 511	-3 042 347	-3 833 000	-4 289 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 803 839	-4 733 874	-3 851 600	-4 573 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 254 656	11 058 494	7 206 894	2 681 056

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 830 493	12 872 633
Kortsiktig gjeld	-575 837	-1 814 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 254 656	11 058 494

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 519 189	16 611 761	18 513 000	18 652 000
Andre inntekter	3	124 651	139 463	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 643 840	16 751 224	18 603 000	18 742 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-107 016	-113 007	-140 000	-142 000
Styrehonorar	5	-437 000	-425 000	-437 000	-437 000
Avskrivninger	16	-59 470	-59 470	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-14 470	-11 125	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-305 530	-299 540	-306 000	-313 000
Konsulenthonorar	7	-130 069	-52 693	-100 000	-100 000
Kontingenter		-65 600	-65 600	-65 600	-65 600
Drift og vedlikehold	8	-4 823 020	-4 659 810	-3 600 000	-4 720 000
Forsikringer		-751 024	-764 216	-732 000	-740 000
Kommunale avgifter	9	-2 332 116	-2 036 588	-2 203 000	-2 355 000
Garasjer	10	-435 988	-406 756	-400 000	-450 000
Parkeringsplasser		0	-9 535	-10 000	-10 000
Energi/fyring	11	-2 472 064	-2 605 043	-3 400 000	-3 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 584 292	-1 498 607	-1 556 000	-1 640 000
Andre driftskostnader	12	-3 004 647	-3 121 287	-3 100 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 530 305	-16 136 277	-16 134 600	-17 557 600
DRIFTSRESULTAT		2 113 536	614 948	2 468 400	1 184 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	44 076	104 170	0	0
Finanskostnader	14	-1 955 409	-2 470 115	-2 547 000	-1 529 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 911 333	-2 365 945	-2 547 000	-1 529 000
ÅRSRESULTAT		202 202	-1 750 997	-78 600	-344 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 750 997		
Reduksjon udekket tap		202 202	0		

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	51 389 478	51 389 478
Tomt		1 214 875	1 214 875
Andre varige driftsmidler	16	22 681 852	22 741 322
Aksjer og andeler	17	21 000	21 000
Langsiktige fordringer	18	24 445	24 445
SUM ANLEGGSMIDLER		75 331 650	75 391 120
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 050	3 520
Forskuddsbetalte kostnader		52 737	1 001 628
Andre kortsiktige fordringer	19	357 870	474 544
Driftskonto OBOS-banken		1 115 931	215 263
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 884	5 365
Sparekonto OBOS-banken		5 185 011	10 141 331
Innestående i andre banker		1 101 010	1 030 982
SUM OMLØPSMIDLER		7 830 493	12 872 633
SUM EIENDELER		83 162 143	88 263 753
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 318 * 100		32 700	32 700
Udekket tap	20	-25 421 017	-25 623 220
SUM EGENKAPITAL		-25 388 317	-25 590 520
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	103 748 923	107 814 434
Borettsinnskudd	22	4 223 300	4 223 300
Annen langsiktig gjeld	23	2 400	2 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		107 974 623	112 040 134

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		238 672	1 547 090
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	24	9 513	8 123
Påløpte renter		8 504	14 768
Depositum garasje/parkering	25	245 235	238 460
Annen kortsiktig gjeld	26	73 913	5 697
SUM KORTSIKTIG GJELD		575 837	1 814 139

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	83 162 143	88 263 753
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	27	139 705 300	135 467 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Ammerudkollen Borettslag

Terje Strømsnes /s/

Baard Bjørndal /s/

Geir Frode Rødal Olsen /s/

Pål Stagnes /s/

Tom Evensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 426 836
Garasje	710 125
Parkering	370 050
Basestasjon (Telenor)	30 428
Akonto strøm	22 400
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 571 839

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 050
Garasje	-28 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 519 189

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger - vaskeri	72 020
ICE - Baseleie 2020	52 631
SUM ANDRE INNTEKTER	124 651

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 055
Påløpte feriepengar	-4 870
Arbeidsgiveravgift	-68 233
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	228
Yrkesskadeforsikring	-85
SUM PERSONALKOSTNADER	-107 016

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 437 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 862, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 470.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 750
OBOS Prosjekt AS	-34 944
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 329
Brekke & Strand Akustikk AS	-35 046
SUM KONSULENTHONORAR	-130 069

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 620 989
Drift/vedlikehold VVS	-64 579
Drift/vedlikehold elektro	-41 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-653 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 202 152
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-133 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 937
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 823 020

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 477 385
Renovasjonsavgift	-854 731
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 332 116

NOTE: 10**GARASJER/PARKERING****KOSTNADER GARASJER/PARKERING**

Drift/vedlikehold	-385 169
Beredskapsavgift	-10 265
Administrasjon	-12 600
Elektrisk energi	-27 954
SUM KOSTNADER GARASJER	-435 988

SUM GARASJER	-435 988
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-524 278
Varmesentralen	-1 947 786
SUM ENERGI / FYRING	-2 472 064

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-248 199
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 414
Verktøy og redskaper	-12 221
Driftsmateriell	-14 372
Vaktmestertjenester	-1 761 524
Bomiljøvekter (Securitas)	-143 986
Renhold ved firmaer	-620 160
Snørydding	-18 125
Andre fremmede tjenester	-1 462
Kontor- og datarekvisita	-595
Trykksaker	-30 636
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 862
Andre kontorkostnader	-18 975
Heisalarm og styrets kontakttlf	-41 629
Porto	-11 544
Drivstoff biler, maskiner osv.	-3 473
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 145
Reisekostnader	-7 875
Bank- og kortgebyr	-5 273
Velferdskostnader	-21 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 004 647

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	138
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 680
Andre renteinntekter	258
SUM FINANSINNTEKTER	44 076

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån I i OBOS Boligkreditt	-399 179
Renter og gebyr på lån II i OBOS Boligkreditt	-382 770
Renter og gebyr på lån I i OBOS-banken	-1 156 440
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-85
Renter og provisjon på kassekreditt	-15 935
SUM FINANSKOSTNADER	-1 955 409

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris , tilgang 1973	4 052 000
Kostpris 1969	17 388 300
Tilgang 1996/1997	20 428 159
Tilgang 2019	9 521 019
SUM BYGNINGER	51 389 478

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: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	475 760	
Avskrevet tidligere	-178 410	
Avskrevet i år	-59 470	
		237 880
Feiemaskin		
Tilgang 1995	55 318	
Avskrevet tidligere	-55 317	
		1
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	49 988	
Avskrevet tidligere	-49 987	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	
		1
Sandcontainer		
Tilgang 1993	15 963	
Avskrevet tidligere	-15 962	
		1
Snøfreser		
Kostpris	18 390	
Avskrevet tidligere	-18 389	
		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
Garasjeanlegg skal ikke avskrives.		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 681 852
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 470

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer 105 stk. Pålydende kr 200. Balanseført verdi kr 21 000.

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

Ammerudkollen Borettslag eier totalt 21% i Ammerud Varmesentral AS.

NOTE: 18**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Ammerud Varmesentral AS	24 445
-------------------------	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	24 445
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2020	357 870
--	---------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	357 870
-----------------------------------	----------------

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lån I i OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-22 550 000	
Nedbetalt tidligere	300 164	
Nedbetalt i år	986 714	
		-21 263 122

Lån II i OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018	-24 572 526	
Nedbetalt tidligere	2 890 411	
Nedbetalt i år	1 809 319	
		-19 872 895

Lån I i OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018	-65 831 621	
Nedbetalt tidligere	1 949 237	
Nedbetalt i år	1 269 478	
		-62 612 906

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-103 748 923
------------------------------------	---------------------

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-71 100
Opprinnelig 1964	-4 152 200

SUM BORETTSINNSKUDD	-4 223 300
----------------------------	-------------------

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-2 400
-------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 400
-----------------------------------	---------------

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 884
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 629

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 513
---	---------------

NOTE: 25**GARASJEREGNSKAP**

Depositum garasje/parkering	-245 235
SUM GARASJEREGNSKAP	-245 235

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 870
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-68 973
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-73 913

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 223 300
Pantelån	103 748 923
TOTALT	107 972 223

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 389 478
Tomt	1 214 875
TOTALT	52 604 353

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Møter og befaringer

I 2020 ble borettslagets generalforsamling gjennomført digitalt. Ingen ideell løsning, men den eneste mulige. Årsaken var ønske om å redusere risikoen for ytterligere smitte av coronavirus. Av praktiske grunner ble årets generalforsamling gjennomført over ca. en uke, dvs. fra 22.06 - 30.06.20. Antall deltagere var 83, dvs. 25 % av andelseierne. Det kunne stemmes ved hjelp av PC, telefon, nettbrett og på papir.

Til behandling forelå kun de obligatoriske årsmøtesakene, bortsett fra valg av tillitsvalgte. Styret håpet på at dette valget kunne finne sted ved en fysisk general-forsamling på høsten. Det gikk dessverre ikke på grunn av smittesituasjonen.

Det ble i stedet avholdt en ekstraordinær, digital generalforsamling i perioden 14. – 22. desember. Denne gangen ble det foretatt valg av tillitsvalgte. Antall stemmeberettigede som deltok var 85.

I 2020 ble det avholdt 10 styremøter og behandlet i alt 161 saker. Grunnet corona-viruset ble det ikke avholdt husmøter i 2020.

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

Styrets medlemmer har deltatt på møter og eller vært i kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:

Skovli AS, Telenor AS, Anticimex, Politiet, AF Gruppen AS, Kone Heis AS, Aker Lås AS, Smart Security AS/P-service AS, Grorud bydel, Ammerud varmesentral AS, Ing. Becker AS, A-team AS, Renovasjonsetaten i Oslo kommune, adv. Jan-Erik Nielsen, Grefsen Renholdservice AS, Securitas AS, Christiania Glass AS, OBOS, OBOS Prosjekt og OBOS jur. Avd., OBOS Nye hjem, samt diverse leverandører av elbil ladere.

Representanter fra styret har deltatt på møter med lederne i de øvrige Ammerud-lagene. 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 forretningsfører har vært godt. Vi har hatt god hjelp og støtte fra forvaltningskonsulent Line Hovland i OBOS, samt stedfortreder Øyvind Larsen.

Styret har ikke hatt kontortid/husmøter siden mars 2020. 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 felles-kostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Heiser

Nye trafoer

I samtlige heiser finnes det en trafostasjon for strøm. Trafoene begynner å lage lyder når de er utslitte og må skiftes ut. I 2020 begynte vi utskiftingen, som vil skje over tid de neste årene.

Serviceavtale

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

Sikkerhetskontroll av heisene ble utført av Plan- og bygningsetaten april 2020.

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, dørkarmer og vinduspuster 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, etablering av dusjkabinett for bevegelseshemmede og lignende.

Innglassing av balkonger

Borettslaget har avtale med Christiania Balkonginnglassing AS. Beboere må søke styret før innglassing foretas. Kontaktperson: Johnny Reyes, tlf. 976 69 824.

Kabelnettet - Digital TV-dekoder og internett til alle

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende kabel-TV, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf.09000.

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

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 postkassa 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. Skovlias@online.no
I 2020 har Skovli begrenset kontortid grunnet virussituasjonen.

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 If Skadeforsikring AS. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt skadedyr bekjemping.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikrings-avdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 2019 og 2020 ble det oppdaget veggdyr i flere leiligheter i borettslaget – i begge blokker. Anticimex har foretatt sprøyting og varmebehandling av flere leiligheter.

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 !

Klager

I 2020 mottok styret en rekke klager. Antall klager var omtrent lik fjoråret, dvs i 2019.

De vanligste klagene gjaldt brudd på reglene for bruk av leiligheten, som husbråk, høy musikk, støy fra leilighet, banking og boring utover tillatte tider, hærverk, hensetting av gjenstander og søppel utenfor leiligheten, ulovlig framleie, risting av tepper ut fra veranda og vindu.

Nabotvister blir forsøkt løst på styrerommet ved personlig frammøte av partene.

Det har ikke vært vannskader i 2020.

Vaskeriklagene 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.

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

I alvorlige situasjoner har politiet blitt tilkalt.

Vektertjeneste

Styret har avtale med Securitas om vektertjenester i borettslaget.

Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder i tidsrommet fra klokka 19.00-23.00, 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 garasjeanlegg og parkeringsplasser
- Lys i vaskerom
- Beboere som griller på balkong
- Bortvising av uønskede personer.
- Aksjonering etter en på forhånd avtalt plan dersom det er avvik i forhold til normalsituasjonen

All tjeneste utføres med uniformerte vektere og uniformert bil.
Beboerne kan ved behov ringe vekter. 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 2020 var kr 72 020. Pris på bruk av vaskemaskin er kr 5 og for bruk av tørketrommel og tørkeskap kr 10.
Kjøp av vaskekort og vasketid kan gjøres på vaktmesterkontoret på onsdager. Det kan kun betales med kort.

Ny vaskemaskin ble montert i vaskeri nr. 3 i 2020.

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 2020 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 etablerte i 2019 nye hjemmeside: www.ammerudkollen.no
Hjemmesiden blir løpende ajourført av styremedlem Pål Stagnes.

Varmegjenvinningsanlegget

Borettslagets varmegjenvinningsanlegg gir oss en stor besparelse med hensyn til uttak av varme fra sentralen. I 2020 ble det foretatt en total utskifting. I prisen inngikk også to store varmtvannsberedere, dvs. de siste berederne før vannet sendes ut til beboerne. Dette ble gjort for å få best mulig effekt av varmen vi henter fra ventilasjonen, da også varmegjenvinningsanlegget produserer varme som føres inn i varmtvannsberederne. På denne måten går ikke noe varme til spille.

Innebygget styringssystem

Det nye gjenvinningsanlegget har innebygget styringssystem, noe som vil gjøre det mulig for oss å ta ut en større del av varmen i ventilasjonsanlegget. Samtidig som det bruker mindre strøm. Kontrakten vi hadde med Ringside er oppsagt da er det ikke lenger behov for å kjøpe denne tjenesten hos dem.

Varmen i berederrommet ligger på ca. 30-40 grader. Dette vil heretter inngå i det nye varmegjenvinningsanlegget. Ved å redusere varmen her vil vi få gjenvinningsvarme, bedre arbeidsmiljø, samt at elektronikken vil ha mye lengre levetid. I tillegg kommer nye hovedbrytere og viftekonvektorer, som ytterligere vil øke virkningsgraden og effekten til radiatorsystemet

Nye varmepumper

Borettslaget skiftet ut de gamle varmepumpene i 2020. De nye, som er anskaffet er så mye mer energieffektive at de i løpet av få år vil spare inn hele investeringen.

Varmtvann

Gjenvinningsanlegget vårt leverer alt vi trenger av varmtvann til kranene. Vi kjøper kun vann til oppvarming fra varmesentralen. Det viste seg at varmegjenvinningens-anlegget gir oss et bedre resultat enn først forventet,

Bedre ventilasjon i lille blokka

I 2020 ble det gjort betydelige tiltak for å bedre den dårlige ventilasjonen i Alundamveien 34-36. Fem nye vifter med styring er montert. Borettslagets nye leverandør på feltet er A-team AS.

1-Årskontrollen

Coronaviruset var med å ytterligere forsinke 1-årskontrollen. Utbedring av innmeldte mangler og feil etter våtromrehabiliteringen ble igangsatt, men fikk en bråstopp i mars da coronaviruset kom. AF-gruppen fortsatte arbeidet og gjør nå avtale med hver enkelt beboer, på bakgrunn av innsendte merknader. De er på det nærmeste ferdige.

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 raking/rydding og planting av sommerblomster, samt å ta inn blomsterpottene om høsten.

Vinteraktivitetsdag

Dagen var planlagt som en skidag med skiløyper, akebakke, og skøytebane for de minste. Problemet var at det var null snø på Kollen. I stedet for skirenn ble det tursti i skogen med

innlagte poster hvor man skulle svare eller gjette på spørsmål. Det var god oppslutning (ca 50 stk). Alle barn fikk premie.

Bevilgninger

Styret har i 2020 bevilget kr. 5.000 til driften av Ammerud skoles musikkorps.

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.

EnergiCo 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 rørnett til borettslagene og eksterne kunder, blant annet til Ammerudhjemmet og Ammerudlundens 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 styremedlem i varmesentralen.

Trond Werner 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

Styret satte arrangementer på hold fra mars 2020 grunnet virussituasjonen, da borettslaget ikke ønsker å være en kilde til smittespredning.

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 2020. Røykvarslerne er utstyrt med 10-års innebygget batteripakke.
- ✓ Borettslaget har lekeplasser hvor alle forskrifter følges.
- ✓ 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 branndører 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 varslingssystem i heisene (2016).

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

Coronatiltak

Under pandemien har vaktmesterne daglig «spritet» de mest brukte berørings-punktene i borettslaget, som dørhåndtak, trykknapper til heisene mv. Noe ble endog sprøytet 2 ganger daglig. Det ble også utplassert såpedispensere i alle vaskerier.

Tiltak mot legionella

Styret har avtale med vaktmester Skovli at de 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.

Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er

andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater hvert 5. år. Utstyr i fellesrom skal ha årlig kontroll.

Nye brannmeldere og sirener montert

En ny test av sirenene på vårt brannvarslingsanlegg viste at disse ikke var sterke nok. Det er derfor blitt montert nye sirener i annenhver etasje. Hele brannvarslings-systemet vårt er nå oppdatert. Brannmeldere er montert ved oppslagstavle i u-etasje og i alle 5.etasjer. Det er satt opp direktevarslere til Securitas.

Brannvernkontroll i alle leiligheter

Høst/vinter 2020 besøkte representanter fra Norbrann Elektro samtlige leiligheter og foretok brannvernkontroll og erstattet manglende brannvarslere. Tross flere forsøk gjenstår det fortsatt 65 leiligheter. Vi skal inn i samtlige leiligheter og arbeidet fortsetter. Representanten fra Norbrann var ikledd smittevernsutstyr og skiftet hansker mellom hver leilighet.

Borettslaget har tegnet serviceavtale med Norbrann Elektro.

Brannvarslere og pulverapparater skiftet ut

Samtlige brannvarslere og pulverapparater ble skiftet ut i løpet av 2020.

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

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.

I november 2020 gjennomførte styret en kontroll av brann- og rømningsveiene i borettslaget. Kontrollen ble gjennomført uten at det ble avdekket store avvik.

Bruksoverlating (Framleie)

Ved årsskiftet var 14 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt kr 1499. Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt kr 750.

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. Også i 2020 mottok styret klager på ulovlig framleie. Disse ble fulgt opp og forholdene 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-megleren).

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

I kalenderåret 2020 ble det registrert omsatt 29 leiligheter i Ammerudkollen borettslag. Det er 11 mer enn i 2019. 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:

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)

2019

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	10	Kr 2.375 000	Kr 1 930 000	Kr 2 211 000
2	1	Kr 2 365 000		Kr 2 365 000
3	5	Kr 2 830 000	Kr 2 350 000	Kr 2 644 000
4	2	Kr 2 990 000	Kr 2 850 000	Kr 2 920 000

2020

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	13	Kr 2.700 000	Kr 2 050 000	Kr 2 389 000
2	1	Kr 2 880 000	Kr 2 880 000	Kr 2 880 000
3	8	Kr 3 100 000	Kr 2 500 000	Kr 2 778 000
4	7	Kr 3 300 000	Kr 2 575 000	Kr 2 908 000

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.

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, inkludert 10 gjesteparkeringsplasser. Noen plasser benyttes som snødeponi om vinteren. Disse plassene benyttes ikke til utleieplasser.

Motorsykler skal ikke settes foran inngangene til blokka, ved sykkelstativene. De som parkerer foran blokka, ved sykkelstativet risikerer gebyr. Motorsykler kan parkeres i båsene på hver ende av langblokka. På øvre plan i garasjehuset er det etablert to MC p-plasser. Motorsykkelplass koster kr. 325 pr. mnd.

Leiekontrakt og leiepriser

Alle som leier garasje eller p-plass må undertegne leiekontrakt med borettslaget. Hver leilighet kan kun disponere én plass, enten i garasjehuset eller en uteplass.

- Leieprisen for garasjeplass er kr 650/måned. Depositum er kr 1.950.

Alle leietakerne i garasjehuset har fått utlevert portåpner og dørnøkkel.

- Leieprisen for uteplass er kr 350/måned. Depositum kr 1.050.

De som har p-plass ute har fått utlevert nøkler til strømboks/motorvarmer.

- Leiepris for motorsykkelplass i garasjehuset er kr. 325 pr. mnd.

- Leiepris for ladestasjon for elbil er kr 600 pr. mnd. Depositum kr 1.800.

Returnering av utstyr

Ved oppsigelse av plassen skal utlevert utstyr leveres tilbake. Dersom en beboer ikke leverer inn nøkler og portåpner ved oppsigelse eller fraflytting, blir dette trukket fra depositumet: Nøkkel ute kr. 200. Nøkkel til garasje kr. 500. Portåpner kr. 2.000.

Venteliste

Det står 6 på venteliste til garasjeplass. Det er noen svært få ledige uteplasser.

Rengjøring av garasjehus og p-plasser

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.

Rydding av garasje- og p-plasser

Høsten 2020 ble det foretatt rydding og kontroll i garasjehuset og på utendørs parkeringsplasser. Alt uvedkommende måtte fjernes etter pålegg fra brann- og redningsetaten. Det tok litt tid å få de siste til å fjerne uvedkommende saker og ting fra plassen sin i garasjehuset. Nå er alt i orden. Det utarbeides rutine for den løpende kontrollen i garasjehuset. Arbeidet fordeles på styrets medlemmer.

Parkeringskontroll

Borettslaget har avtale med P-service om å håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser i hht privatrettslige regler. Firmaet er medlem av parkeringsklagenemnda.

Vedlikehold garasjehus

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

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

I 2014 ble det satt opp 4 ladestasjoner for el-biler på den nedre delen av garasjehuset. Månedssleie kr 600 - depositum kr 1.800.

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.

Lading av el-biler

Styret arbeider for å få på plass et mer omfattende system for lading av elbiler i borettslaget.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

Orientering om rehabilitering og større vedlikehold

2020	Byttet varmepumper i begge berederrom. Byttet 2 stk. varmtvannstanker i berederrom. Byttet røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter og fellesarealer. Utbedring av brannvarslingsanlegget. Brannmeldere i oppgangene er koblet opp til varslingsanlegget.
2019	Bunn- og uttrekksventiler rehabilitert med "strømpe" Termofotografert alle sikringsskap og hovedtavler Montert elektriske dørpumper Montert innbruddskinner på oppgangsdørene
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 badrom. 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 Full oppussing og oppgradering av fellesromene
2016	Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og badrom. 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 tørropplegget 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 alle branndører. Full rehabilitering av samtlige vaskerier. Montert nye utvendige stål kjellerdører i lille blokka.
2002	Skifte av alle strømmålere ifm overgang til fellesmåling. Overhaling av varmepumper 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. Montert 6 nye sirkulasjonspumper i berederrommet.
1999	Skiftet entrédører. Utskiftet 2 vaskemaskiner i vaskeri nr. 4, detaljprosjektering uteanlegg 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 uteanlegget 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. El-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 mellomgangene.
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, montert varmepumper 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Avgiftspliktige inntekter	2	13 316 004	13 076 004	13 056 000	12 516 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 316 004	13 076 004	13 056 000	12 516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-55 550	-77 550	-78 000	-78 000
Styrehonorar	4	-530 000	-530 000	-530 000	-480 000
Avskrivninger	15	-913 285	-951 338	-951 377	-876 000
Revisjonshonorar	5	-6 000	-5 900	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-79 612	-77 592	-77 520	-102 000
Konsulenthonorar	6	-8 661	-5 495	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 136 775	-633 365	-1 000 000	-800 000
Forsikringer		-58 487	-55 108	-58 000	-61 500
Kommunale avgifter	8	-72 987	-81 584	-84 000	-73 700
Energi/fyring	9	-6 189 113	-7 684 083	-7 800 000	-7 800 000
Andre driftskostnader	10	-50 021	-117 826	-150 000	-150 000
Avregning til fordeling	23	-3 565 475	-2 110 497	-1 448 204	-1 466 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 685 965	-12 350 338	-12 256 101	-11 941 200
DRIFTSRESULTAT		630 039	725 666	799 899	574 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 207	43 749	80 000	10 000
Finanskostnader	12	-682 246	-769 415	-879 899	-584 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-630 039	-725 666	-799 899	-574 800
RES. FØR SKATTEKOSTNAD		0	0	0	0
Skattekostnad	13	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0

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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1	1
Tomt		116 115	116 115
Andre varige driftsmidler	15	21 918 831	22 832 116
SUM ANLEGGSMIDLER		22 034 947	22 948 232
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		398	219 859
Forskuddsbetalte kostnader		13 315	58 487
Andre kortsiktige fordringer	16	51 710	141 061
Driftskonto OBOS-banken		1 795 337	1 508 035
Sparekonto OBOS-banken		4 683 692	2 853 945
Sparekonto OBOS-banken II		3 042 735	3 005 668
SUM OMLØPSMIDLER		9 587 187	7 787 054
SUM EIENDELER		31 622 134	30 735 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		100 000	100 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 617 456	26 046 688
Annen langsiktig gjeld	19	116 115	116 115
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 733 571	26 162 803
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 105	0
Leverandørgjeld		2 106 305	2 085 219
Skyldige offentlige avgifter	20	107 459	161 981
Påløpte renter		3 219	4 853
Annen kortsiktig gjeld	21	3 565 475	2 220 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 788 563	4 472 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 622 134	30 735 286

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.

Oppgangstillitsvalgte.

Generalforsamlingen velger 1 tillitsvalgt for hver oppgang. De skal utføre tilsyn med oppganger og fellesrom/arealer på vegne av styret, og melde uregelmessigheter til styret.

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 inngangsrepor) til lufting eller risting 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 sjanse 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.

Oppsteking 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 varmtvannsnettet.

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 - radioantennener.

Beboerne er ansvarlige for at tilknytning til fellesantenneanlegget skjer med godkjent kabel. Melding om forstyrrelser/feil i antenneanlegget skjer til signal- anlegg. Parabolantennener 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(borett) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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. Boret 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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-antenner 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 utskifting 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 oppstaking 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 følger 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 én 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg (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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

A photograph of two young boys playing in a park. One boy is crouching on a concrete block, while the other is standing on a higher block, looking down at him. They are both wearing jeans and sneakers. In the background, there are wooden benches and a modern building with large windows.

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2020 støttet vi totalt 72 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å øke godtgjørelsen til styret med 2,7 %, tilsvarende den økning som har vært for frontfagene.

OBOS sin veileder for styrehonorar er kr 1500,- pr. andelseier, noe som ville tilsvart kr 492 00 for vårt borettslag.

En økning med 2,7 % tilsvarer at styrehonoraret blir kr 449 000,-.

Man kan stemme over økning av styrehonorar eller samme honorar som for fjoråret, kr 437 000,-.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 449 000,-

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse sette til kr 437 000,-.

Bruk av vaskeri

Forslag fremmet av: Majib Rahman Jumagul Oppgang 62, leilighet 329

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Enhver andelseier skal kunne bruke det vaskeriet som ligger nærmest/
i oppgangen vedkommende bor i. Det oppleves veldig usosialt å ikke ha
anledning til å bli bedre kjent med dine nærmeste naboer men bli
tvunget til å bli kjent med fjerne naboer bare fordi noen i styret
ønsker det. Det oppleves som om man blir tvunget til å bære på
klær flere oppganger bortover for å ikke snakke om tids bortkast.

Styrets innstilling

Fordeling av vaskerier er i henhold til en fordelingsnøkkel, som ble utarbeidet av OBOS
ved opprettelsen av borettslaget, slik at alle beboere får et likeverdig tilbud.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Enhver andelseier skal kunne bruke det vaskeriet som ligger nærmest/
i oppgangen vedkommende bor i. Det oppleves veldig usosialt å ikke ha
anledning til å bli bedre kjent med dine nærmeste naboer men bli
tvunget til å bli kjent med fjerne naboer bare fordi noen i styret
ønsker det. Det oppleves som om man blir tvunget til å bære på
klær flere oppganger bortover for å ikke snakke om tids bortkast.

Dekke forbruk av bensin

Forslag fremmet av: Majib Rahman Jumagul Oppgang 62, leilighet 329

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fellesskapet i borettslaget dekker strømforbruket til eiere av full elektriske biler som lades på ladestasjoner tilhørende borettslaget. Det har også blitt hørt at man har observert fremmede men kanskje bekjente av eieren til enkelte av disse parkerings plassene med egen ladestasjon, å lade sine biler der.

Hvis borettslaget fortsetter å dekke strømforbruket til de av andelseiere som lader sine biler på borettslagets ladestasjoner, SKAL fellesskapet i borettslaget også være villig til å dekke vår forbruk av bensin. Vi vil ikke betale for at enkelte skal kunne kjøre gratis sine biler bare fordi de har kjøpt seg el-biler. Dette er maksimalt urettferdig.

Styrets innstilling

Andelseiers oppfattelse er ikke korrekt. Parkeringsplasser med oppsatte ladestasjoner som står på borettslaget eiendom betaler for strømmen gjennom en høyere leie slik at leietakeren dekker de faktiske utgiftene.

Styret jobber med å få på plass ny ladeløsning for alle i henhold til ny lovgivning.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Hvis borettslaget fortsetter å dekke strømforbruket til de av andelseiere som lader sine biler på borettslagets ladestasjoner, SKAL fellesskapet i borettslaget også være villig til å dekke vår forbruk av bensin. Vi vil ikke betale for at enkelte skal kunne kjøre gratis sine biler bare fordi de har kjøpt seg el-biler. Dette er maksimalt urettferdig.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av: Majib Rahman Jumagul Oppgang 62, leilighet 329

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret bes om å drøfte muligheten for individuell nedbetaling av
ens egen andel av fellesgjelden i samråd med andelseiere.

Styrets innstilling

Individuell nedbetaling av fellesgjeld kan vedtas av en generalforsamlingen. Styret anser ikke forslaget som et ønske om individuell nedbetaling, men et ønske om en felles diskusjon der andelseiere kan ytre ønsker.

Styrets innstilling: Styret vil innhente informasjon om kostnader ved denne ordningen og legge dette frem på et senere tidspunkt når det vil være mulig å ha saken oppe til en god diskusjon med andelseierne.

Forslag til vedtak

Styret bes om å drøfte muligheten for individuell nedbetaling av
ens egen andel av fellesgjelden i samråd med andelseiere.

Bruk av midler til velferdsutvalget

Forslag fremmet av: Majib Rahman Jumagul Oppgang 62, leilighet 329

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Midler som gis til velferdsutvalget skal utvalget selv ha styr over og ikke minst ha tydelig oversikt over hva disse har blitt brukt på og føre regnskap av.

Styrets innstilling

Velferdsutvalget fremlegger et årshjul med aktiviteter og budsjett. Styret behandler dette og bevilger midler innenfor borettslagets budsjett.

Alle kostnader og inntekter i borettslaget føres på en slik måte at det er sporbarhet og kontroll.

Det er styret som er ansvarlig for økonomiforvaltningen av borettslagets midler og følgelig må fatte vedtak som omhandler økonomi.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Midler som gis til velferdsutvalget skal utvalget selv ha styr over og ikke minst ha tydelig oversikt over hva disse har blitt brukt på og føre regnskap av.

Valg av styre

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 2 styremedlemmer for 1 år samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Terje Strømsnes

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Baard Bjørndal

Madalina Tudorache

Massimo Perilli

Pål Stagnes

Rune Kluge

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Anne Bjørnetun

Madalina Tudorache

Sarita Jeanette Kall

Tom Evensen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Madalina Tudorache

Majib Rahman Jumagul

Sarita Jeanette Kall

Tove Berit Dahl

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf

0360 Ammerudkollen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder foreslås:

Navn: Terje Strømsnes

Adresse Alundamveien 36

E-postadresse.....

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Pål Stagnes

Adresse Ammerudveien 70

E-postadresse.....

Navn: Massimo Perilli

Adresse Alundamveien 36

E-postadresse massimo.perilli@gmail.com

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Tom Evensen

Adresse Ammerudveien 58

E-postadresse.....

Navn: Anne Bjørnetun

Adresse Ammerudveien 70

E-postadresse.....

Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tove Berit Dahl

Adresse Ammerudveien 62

E-postadresse.....

2. Navn: Majib Rahman Jumagul

Adresse Ammerudveien 62

E-postadresse patsoon594@gmail.com

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:.....

Adresse.....

Som valgkomité foreslås:

Navn: Karin Lauvstad

Adresse Alundamveien 34

E-postadresse.....

Navn: Jon Wålberg

Adresse Ammerudveien 62

E-Postadresse sonnyplay3@gmail.com

Navn: Ellen Elizabeth Westgaard

Adresse Ammerudveien 70

E-postadresse eewestgaard@gmail.com

Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato..... I valgkomiteen for Ammerudkollen Borettslag

15.03.-2021.....

Jon Walberg.....

15.03.21.....

Ellen Witzack.....

15.03.2021

Nasser Sadeghi

Eirin Løvstokk

Sak 10

Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Terje Strømsnes

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Pål Stagnes

Sak 11

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Ellen Elizabeth Westgaard

Jon Wålberg

Karin Lauvstad

Madalina Tudorache

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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