



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 355 823	8 657 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 355 823</b>	<b>8 657 562</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		302 023	312 006
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 004	83 886
Annen driftskostnad		7 140 483	7 968 862
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 534 510</b>	<b>8 364 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 313</b>	<b>292 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 841	7 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 841</b>	<b>7 488</b>
Annen finanskostnad		1 423 696	837 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 423 696</b>	<b>837 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 397 855</b>	<b>-829 578</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 458	-536 770
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		90 604	167 194
Sum varige driftsmidler		21 825 278	21 901 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		178 371	132 300
Sum finansielle anleggsmidler		193 971	147 900
Sum anleggsmidler		22 019 248	22 049 768
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		404 213	231 692
Sum fordringer		404 213	231 692
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 630	3 518 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 630	3 518 425
Sum omløpsmidler		3 236 843	3 750 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 600</b>	<b>10 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 512 662	5 936 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 512 662</b>	<b>-5 936 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 502 062</b>	<b>-5 925 520</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 187 528	29 239 508
Øvrig langsiktig gjeld		2 159 673	2 117 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 347 201</b>	<b>31 356 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 347 201</b>	<b>31 356 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		223 658	85 462
Leverandørgjeld		185 611	203 996
Skyldige offentlige avgifter		1 684	14 630
Annen kortsiktig gjeld			64 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>410 953</b>	<b>368 856</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 758 153</b>	<b>31 725 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421252

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 808 366  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 355 823	8 657 562
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 355 823</b>	<b>8 657 562</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		302 023	312 006
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		92 004	83 886
Annen driftskostnad		7 140 483	7 968 862
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 534 510</b>	<b>8 364 754</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 821 313</b>	<b>292 808</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 841	7 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 841</b>	<b>7 488</b>
Annen finanskostnad		1 423 696	837 066
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 423 696</b>	<b>837 066</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 397 855</b>	<b>-829 578</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		423 458	-536 770
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		90 604	167 194
Sum varige driftsmidler		21 825 278	21 901 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		178 371	132 300
Sum finansielle anleggsmidler		193 971	147 900
Sum anleggsmidler		22 019 248	22 049 768
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		404 213	231 692
Sum fordringer		404 213	231 692
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 630	3 518 425
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 832 630	3 518 425
Sum omløpsmidler		3 236 843	3 750 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	10 600	10 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>10 600</b>	<b>10 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 512 662	5 936 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 512 662</b>	<b>-5 936 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 502 062</b>	<b>-5 925 520</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 187 528	29 239 508
Øvrig langsiktig gjeld	2 159 673	2 117 041
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 347 201</b>	<b>31 356 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 347 201</b>	<b>31 356 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	223 658	85 462
Leverandørgjeld	185 611	203 996
Skyldige offentlige avgifter	1 684	14 630
Annen kortsiktig gjeld		64 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>410 953</b>	<b>368 856</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 758 153</b>	<b>31 725 405</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>



Organisasjonsnr: 948 808 366  
AMMERUDFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 338

Ammerudfaret Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Ammerudfaret Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Saron, Ammerudveien 29, Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Tidsfrist for forslag på saker til Generalforsamlingen ble lagt ut på Vibbo 12. feb. 24 med frist for innsending 7. mars 24.

Det ble informert pr. post til de som ikke mottar elektronisk varsel.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beskjæring, eventuelt fjerning av annet hvert tre, av trærne langs Ammerudhellinga
8. Opprettelse av gjesteparkering
9. Nedleggelse av vaskerier
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudfaret Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2023

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. 0338 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås settes til kr 200 000.

Godtgjørelse for varamedlemmer settes til kr 20 000.

Godtgjørelse for valgkomité settes til kr 3 000.

### Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr 200 000, varamedlemmer settes til kr 20 000 og valgkomité settes til kr 3 000.



Sak 7

## Beskjæring, eventuelt fjerning av annet hvert tre, av trærne langs Ammerudhellinga

Forslag fremmet av:

Tore og Jorunn Orvei

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ber generalforsamlingen vurdere beskjæring, eventuelt fjerning av annet hvert tre, av trærne langs Ammerudhellinga på plenen foran S blokka.

Per i dag er lysforholdene inn i leilighetene på midten av blokka meget dårlige.

For oss, som bor ved flaggstangen i 1. etasje, er trærne som en vegg foran oss. Avstanden mellom verandaene og løvverket på trærne er kun 8 meter

Styrets innstilling

Styret har tatt tak i saken og fått tilbud på beskjæring og trimming av trær både asaltrær langs Ammerudhellinga og et bjørketre langs Ammerudveien. Et av furutrærne ved I-blokka vil også bli beskåret. Dette vil bli utført så snart dette lar seg gjøre i henhold til vekstfasen for trærne.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen vurdere beskjæring, eventuelt fjerning av annet hvert tre, av trærne langs Ammerudhellinga på plenen foran S blokka.

Sak 8

## Opprettelse av gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Frode Gravseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Åpne for gjesteparkering foran blokkene på merkede plasser med terminal for registrering på utsiden av oppgang 38. Styret kan sjekke om det er en app som kan erstatte for å gjøre registrering enda lettere. Lengde på parkering og eventuell nattparkering setes av styret. Husstandens biler skal registreres og skal ikke ha tilgang til denne tjenesten. Bommer skal fortsatt være stengt (2200-0600)

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å etablere gjesteparkering i denne omgang da vi pr. nå ikke finner gode nok løsninger for å hindre misbruk av plassene. Vi tror også at det kan føre til noe mer trafikk i rundt blokkene. Vi ser at det stort sett er i vinterhalvåret med mye snø i offentlige gater at det kan være problemer for gjester og finne parkering i området.



## Forslag til vedtak

Styret sjekker om det finnes mulighet for å få dette på plass.

## Sak 9

### Nedleggelse av vaskerier

#### Forslag fremmet av:

Frode Gravseth

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en del av kostnadsutt legges vaskeriene ned og arealer omgjøres til ekstra bodplass som kan leies ut og er tilpasset standard oppbevaringsbokser som kan stables. Boder ca. 1 m brede og tilpasset rommets dybde i stålnetting. Nedleggelse kan gjøres gradvis

#### Styrets innstilling

Styret har sett på saken og er enige om at vaskerier på sikt skal legges ned som et kostnadsreducerende tiltak. Per i dag bruker ca. 25 av 106 leiligheter vaskeriene, noen kanskje bare en gang i måneden, andre ukentlig. Etter baderehabiliteringen ble det opprettet mulighet for å ha vaskemaskin og tørketrommel i alle leiligheter.

Styret har en kostnad for å både drifte og vedlikeholde, men også administrere bruken av vaskeriene, Utgifter er for eksempel strøm, gebyr for innkreving av betaling, service- og vedlikeholdsutgifter. I 2023 gikk vaskeriene med et underskudd på ca 60.000kr.

Styret har følgende forslag i prioritert rekkefølge;

1. Vaskerier nedlegges totalt fra 01.,01.2025. Maskiner selges på det åpne marked.

2. Vaskeriet i I-blokka, Ah 23, og vaskeriet i Ah 44 i S-blokka legges ned fra og med 01.01.2025 og utstyr selges på det åpne marked. Vaskeriet i nr. 30 beholdes så lenge det er mulig å vedlikeholde maskiner. Etter dette legges vaskeriet ned. Priser for bruk beholdes slik de er i dag, men kan reguleres ved behov.

Styret stiller seg positiv til å bruke de frigjorte arealene til utleielager, aktivitetsrom eller annet som beboerne i borettslaget kan tenke seg. Forslag mottas.

#### Forslag til vedtak

Som en del av kostnadsutt legges vaskeriene ned og areale omgjøres til ekstra bodplass som kan leies og er tilpasset standard oppbevaringsbokser som kan stables. Boder ca 1 m brede og tilpasset rommets dybde i stålnetting. Nedleggelse kan gjøres gradvis.

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Gunnar Sønvisen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Ross
- Lena Jeanette Martinsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Cecilie Hauge
- Pål Martinsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Asmund Jensen
- Elenitsa Ntiso
- Frode Gravseth

**Vedlegg**

1. 0338 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 11

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjell Gunnar Sønvisen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Jeanette Martinsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kjell Gunnar Sønvisen Ammerudhellinga 42

#### Varadelegert

Lena Jeanette Martinsen Ammerudhellinga 42

### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [ammerudfare@styrerrommet.no](mailto:ammerudfare@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Ammerudfare Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Ammerudfare Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808366, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 86 87

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten ble kjøpt i 1986.



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

Ammerudfaret Borettslag har en times betalt konsulent og en times betalt renholder.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i ladeinntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ble utsatt.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Ammerudfaret Borettslag har 2 lån i EIKA og 1 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr. 155 000 i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ammerudfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslo, 19. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 381 261</b>	<b>5 113 808</b>	<b>3 381 261</b>	<b>2 825 890</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	423 458	-536 770	-1 942 294	953 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 92 004	83 886	60 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -15 413	-53 625	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -1 051 980	-1 225 469	-1 122 000	-1 048 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 439	-569	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-555 370</b>	<b>-1 732 547</b>	<b>-3 004 294</b>	<b>-95 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 825 890</b>	<b>3 381 261</b>	<b>376 967</b>	<b>2 730 890</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	3 236 843	3 750 117		
Kortsiktig gjeld	-410 953	-368 856		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 825 890</b>	<b>3 381 261</b>		



Ammerudfaret Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 075 574	8 478 328	8 888 000	9 628 000
Ladeinntekter EL-bil		7 278	0	0	0
Andre inntekter	3	272 971	179 234	20 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 355 823</b>	<b>8 657 562</b>	<b>8 908 000</b>	<b>9 808 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 323	-85 006	-65 000	0
Styrehonorar	5	-223 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-92 004	-83 886	-60 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-10 000	-11 000
Andre honorarer		-41 700	-27 000	-23 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-154 295	-148 075	-155 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-45 842	-89 706	-40 000	-60 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	0
Drift og vedlikehold	8	-1 633 034	-2 463 057	-3 500 000	-972 000
Forsikringer		-192 423	-169 147	-209 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-1 009 971	-847 913	-986 000	-1 175 000
Parkeringsplasser	10	-117 912	-95 003	-100 000	-105 000
Energi/fyring	11	-2 223 886	-2 393 002	-2 407 000	-2 600 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 632	-472 065	-489 000	-530 000
Andre driftskostnader	12	-1 246 038	-1 260 068	-1 182 500	-1 150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 534 510</b>	<b>-8 364 754</b>	<b>-9 447 700</b>	<b>-7 202 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 821 313</b>	<b>292 808</b>	<b>-539 700</b>	<b>2 606 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	25 841	7 488	0	0
Finanskostnader	14	-1 423 696	-837 066	-1 402 594	-1 653 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 397 855</b>	<b>-829 578</b>	<b>-1 402 594</b>	<b>-1 653 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>423 458</b>	<b>-536 770</b>	<b>-1 942 294</b>	<b>953 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-536 770		
Reduksjon udekket tap		423 458	0		



Ammerudfaret Borettslag

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

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	20 720 189	20 720 189
Tomt		1 014 485	1 014 485
Andre varige driftsmidler	16	90 604	167 194
Aksjer og andeler	17	15 600	15 600
Miljøbankkonto, øremerket		160 281	114 210
Langsiktige fordringer		18 090	18 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 019 248</b>	<b>22 049 768</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		271 439	229 357
Andre kortsiktige fordringer	18	132 774	2 335
Driftskonto OBOS-banken		2 608 252	3 280 297
Driftskonto OBOS-banken II		6 717	19 683
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 120	10 015
Sparekonto OBOS-banken		194 761	186 650
Innestående i andre banker		21 781	21 781
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 236 843</b>	<b>3 750 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	19	-5 512 662	-5 936 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 502 062</b>	<b>-5 925 520</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	28 187 528	29 239 508
Borettsinnskudd	21	2 003 400	2 003 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	156 273	113 641
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 347 201</b>	<b>31 356 549</b>



Ammerudfaret Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		185 611	203 996
Skyldige offentlige avgifter	23	1 684	14 630
Påløpte renter		141 246	21 733
Påløpte avdrag		82 412	63 729
Annen kortsiktig gjeld		0	64 768
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>410 953</b>	<b>368 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 256 091</b>	<b>25 799 885</b>

Pantstillelse	24	36 683 400	46 833 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Ammerudfaret Borettslag

Kjell Gunnar Sørvisen /s/

Lena Jeanette Martinsen /s/

Alexander Sandvik /s/

Espen Ross /s/

Berit Skaalbones /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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



## SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 540 352
Garasjeleie	305 760
Parkeringsleie	175 587
Strøm motorvarmere	65 260
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 086 959</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 025
Leie ladestasjon	-3 360
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 075 574</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Lading el-bil	3 336
leie lagerrom	3 600
Miljøfond	2 826
Vaskeripenger	3 058
Refusjon	54 910
El-bil	163 241
Viderefakturerte fakturaer	42 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>272 971</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-37 323
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 323</b>

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

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 223 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 637, jf. noten om andre driftskostnader.

### NOTE: 6

#### REVISJONSHONORAR

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



Ammerudfaret Borettslag

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 342
Andre konsulentonorarer, Pensum Forsikringsmegling AS	-27 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-45 842</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-80 204
Hovedentreprenør I, VBM Byggfornyelse	-993 178
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 073 382</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-31 221
Drift/vedlikehold VVS	-46 381
Drift/vedlikehold elektro	-126 993
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-209 262
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 439
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 263
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 559
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 534
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 633 034</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-619 016
Renovasjonsavgift	-390 955
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 009 971</b>

**NOTE: 10**

**PARKERINGSPLASSER**

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-108 247
Driftskostnader	-9 665
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-117 912</b>

**SUM PARKERINGSPLASSER**

**-117 912**

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-247 564
Varmesentralen	-1 976 321
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 223 886</b>



Ammerudfaret Borettslag

### NOTE: 12

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-47 387
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 441
Driftsmateriell	-6 880
Vaktmestertjenester	-800 285
Renhold ved firmaer	-257 794
Andre fremmede tjenester	-2 659
Kontor- og datarekvisita	-3 168
Trykksaker	-3 859
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 637
Andre kontorkostnader	-1 609
Telefon, annet	-2 335
Porto	-120
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-34 844
Gaver	-1 160
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-3 245
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 246 038</b>

### NOTE: 13

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 349
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 492
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 841</b>

### NOTE: 14

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-48 682
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-100 383
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 208 536
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 206
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 889
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 423 696</b>

### NOTE: 15

#### BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.86 m. flere



Ammerudfaret Borettslag

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

## NOTE: 16

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	951 520	
Avskrevet tidligere	-832 580	
Avskrevet i år	-59 470	59 470
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	32 563	
Avskrevet tidligere	-32 562	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2014	51 083	
Avskrevet tidligere	-51 082	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2023	15 413	
Avskrevet i år	-5 138	10 275
Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2021	28 563	
Avskrevet tidligere	-19 041	
Avskrevet i år	-9 521	1
Ladestasjon		
Tilgang 2022	53 625	
Avskrevet tidligere	-14 896	
Avskrevet i år	-17 875	20 854
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>90 604</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-92 004</b>

## NOTE: 17

### AKSJER OG ANDELER

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

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

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



Ammerudfaret Borettslag

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2023	130 774
Viderefakturerte fakturaer	2 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>132 774</b>

**NOTE: 19**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	442 784	
Nedbetalt i år	285 203	
		-24 272 013

**OBOS BANKEN AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Overført fra Eika Boligkreditt AS

Opprinnelig 2010	-7 235 000	
Nedbetalt tidligere	5 614 877	
Nedbetalt i år (EIKA)	362 241	
Nedbetalt i år (OBOS)	183 792	
		-1 074 090

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Overført fra Eika Boligkreditt AS

Opprinnelig 2013	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 937 831	
Nedbetalt i år (EIKA)	148 706	
Nedbetalt i år (OBOS)	72 038	
		-2 841 425

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 187 528</b>
------------------------------------	--------------------



Ammerudfaret Borettslag

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-156 273
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-156 273</b>

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 120
Skyldig arbeidsgiveravgift	-564
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 684</b>

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 003 400
Pantelån	28 187 528
Påløpte avdrag	82 412
<b>TOTALT</b>	<b>30 273 340</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Møter og befaringer

I mai 2023 ble borettslagets generalforsamling gjennomført i lokalene til Saron. Det var bra fram møte med rundt 40 % av stemmeberettigede.

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

Det ble i 2023 avholdt 9 ordinære styremøter og behandlet i alt over 100 saker, flere av disse omhandlet VBM. Mange saker ble avklart ved uformelle kontakter mellom styremedlemmene. Første og andre varamedlem innkalles til samtlige styremøter.

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

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

I tillegg kommer deltagelse på seminarer og møter med forretningsfører.

Styrets leder har i 2023 vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

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

### Vaskeriene

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

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

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

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



## Tilrettelegging for funksjonshemmede

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

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

## Avlesing av strøm

Strømforbruket avleses elektronisk.

## Elektronisk fakturabehandling

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

## Erklæring om dyrehold

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

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

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

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

## T-We kabelboks

Vi har nyeste type kabelboks, T-We 2. Det er en Kabel-TV tuner med opptaksmulighet. Her kan man gå inntil en uke tilbake i tid og se tidligere sendte programmer på de aller fleste kanaler. Her er strømmetjenester, stemmestyring og støtte for 4K og HDR. Opptakskapasiteten er ca. 100 timer.

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

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

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

## Alltid på nett garanti

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

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



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

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

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

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie / bruks-overlating fås ved henvendelse til OBOS.

Ved årsskiftet er det registrert 4 godkjente bruksoverlating. Gebyret som OBOS tok i forbindelse med fremleieavtaler var i 2023, kr 1200. Ved forlengelse innen godkjent periode, er gebyret kr 600. Dette betales av andelseier.

### **Trafikk - parkering - motorvarmere**

Det er ikke tillatt å parkere innenfor skilter som er plassert ved innkjørselen til våre boligveier. Det er i fellesskapets interesse at vi størst mulig grad har bilfrie veier.

For nødvendig transport er det likevel lov å gjøre kortest mulig opphold, max 15 min. for av- og pålessing med bevegelse rundt bulen. Bilen skal da stå med motoren avslått.

Ved innkjøring eller av- og pålessing må det utvises aktsomhet mot borettslagets eiendom slik at skader på inngangspartier og stolper unngås. Enhver parkert bil som står i strid med reglene, kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel.

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene ivaretas av P-service.

Det presiseres at parkering under inngangshimlingene ikke er tillatt, da det er i strid med gjeldende brannforskrifter. Laget hadde i 2023 i alt 46 P-plasser. Leieprisen pr. år i 2024 er kr 4 100. Beløpet inkluderer vedlikehold og brøyting. For el-biler kommer et tillegg på kr 273 pr måned.

Laget har 28 garasjer. Leieprisen er kr 11 472 pr år.

Laget hadde pr 31.12.23 ingen ledige p-plasser og garasjer. Det står 4 stk. på venteliste for tildeling av garasje, og 2 stk. på venteliste for parkeringsplass.

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

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

### **Lading av elbil**

Det er etablert system for elbillading på p-plasser og i garasjer. Ved siste årsskifte var 12 ladepunkter på den store p-plassen og i 11 garasjer.

Ladepunktene er borettslagets eiendom. Brukerne betaler i 2024 kr. 273 i leie pr. måned for lademulighet, pluss forbrukt strøm.

### **Bommer ved innkjøringene**

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

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

Ingen borettslshaver kan disponere mer enn en - 1 - parkeringsplass så lenge dette ikke er godkjent av styret. Parkeringsplassen skal brukes til bil eller henger. Leien fastsettes av borettslagets styre og belastes/trekkes hver måned sammen med husleien.



Dersom leien ikke blir betalt innen fristen blir leieforholdet avviklet uten forvarsel. Det er forbudt å sette opp faste innretninger, påler, skilt, elektriske installasjoner eller lignende uten styrets godkjenning.

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

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

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

Strømuttaket skal til enhver tid være forsvarlig lukket eller låst. Den som forlater plassen, plikter å forvise seg om dette. Det er strengt forbudt å etterlate strømførende kabler. Det skal kun være registrerte biler på parkeringsplassen. Biler som ikke har registreringskilt vil kunne bli tauet bort etter at leietaker har fått varsel om dette. Borettslagets medlemmer har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser. Overtakelse, eventuelt utleie skal godkjennes av styret.

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

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

### **Klagesaker**

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

Papp, papir og større gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten. Dette tetter ofte nedløpet slik at vaktmester må stake opp. Papp og papir skal kastes i containeren. Større isoporgjenstander leveres på gjenbruksstasjon. Glass skal IKKE kastes i søppelsjakter!

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

### **Bevilgninger - økonomisk støtte**

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

### **Tiltak mot skadedyr - fuglemating**

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

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

### **Innglassing av balkonger**

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

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

### **Styrom**

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



## Vaktmestertjenesten

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

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

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

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

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

Vaktmesterkontoret ligger i Ammerudveien 58, 1. etasje.

Kontortid er man-tors kl 09.00-14.30, fredag stengt. Telefon 22 16 04 10. Utenom arbeidstid vil henvendelser bli besvart av Securitas. Det har ikke vært ulykker i 2023.

## Skrot og søppel i kjellerne

Våren 2023 ble det utplassert 3 containere i borettslaget. Beboerne ble varslet å forhånd ved oppslag på inngangsdørene og Vibbo. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc.

## Arbeider i våtrom

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

## Avtrekkssystem

Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Private avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles avtrekket. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre til at naboer får din matlukt inn i leiligheten. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt i stedet vifte med kullfilter og rengjør dette ofte. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muliggjøre spredning til andre leiligheter.

## Brannsikringsutstyret – utskifting – ansvar

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

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

I 2023 ble det foretatt kontroll av brannslukkere og brannvarslere i leiligheter og fellesområder (vaskerier).

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



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

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

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

Målet med HMS er:

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

Målene skal nås gjennom stadige forbedringer.

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

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

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

## **Tiltak mot legionella**

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

## **Vibbo**

Ammerudfaret-Nytt ble besluttet nedlagt fra og med 2023.

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

Nå er 104 av lagets 106 andelseiere inne på VIBBO.

## **Lekeplass**

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

## **Parkering**

Styrets leder, Kjell Gunnar Sønvisen, er lagets parkeringsansvarlig. Pr. 31.12.23 var det ingen ledige garasjeplasser. Det stod 4 stk. på venteliste for tildeling av garasje og 2 på venteliste for uteplass.

Registrer din interesse på: [styreleder@ammerudfaret.no](mailto:styreleder@ammerudfaret.no)

## **Vaskerisystem**

I 2020 ble det innført nytt bookingsystem i vaskeriene. Bestilling og betaling skjer via PC, nettbrett eller mobil. Brukermanual er å finne på VIBBO.



## Trappevask

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

## Juridiske andelseiere

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

## Nye andelseiere

I løpet av 2023 fikk borettslaget 5 nye andelseiere, mot 4 i foregående år. Høyeste og laveste pris framgår av tabellen nedenfor:

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

(Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

## Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2023 var det registrert 4 lovlige bruksoverlatinger i borettslaget. Søk på Vibbo For eventuelt hjelp, ta kontakt med OBOS på telefon 22 86 55 00 som da orienterer om saksgangen. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne søknaden. Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS. Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

## Forsikring – vannskader

Borettslagets eiendommer var i 2023 forsikret hos Fremtind med forsikringsnummer 20716192. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt styreansvarsforsikring.

I 2023 var egenandelen ved vannskader kr 10.000 og ved bygningskader kr 6.000. I 2023 hadde vi tre vannskader.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ta kontakt med vaktmester/styret som melder skaden til Fremtind på telefon 915 02 300. Skaden skal meldes snarest mulig! Borettslagets forsikring er utvidet til også å omfatte garasjene.

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

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



## Låsbrikker/skilt til postkasser og ringetablå

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## AS Ammerud Varmesentral

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

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

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

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

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

Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Bytte av sirkulasjonspumper for varme, Ny VVB i Ah 42 for å sikre god tilgang på varmt vann, Nye taklamper i inngangspartier

2022 Restarbeider våtrom

2021 Rehabilitering av våtrom.

Nye vaskemaskiner i nr. 30.

Sliping og maling av dører til kjeller og sportsrom, samt utskifting av låssystem til bodganger.

2020 Nytt betalingsystem i vaskeriene.

Nye tørketromler i vaskeriene i nr. 30 og 44. Bygging av platting ved enden av

langblokka. Etablering av elbil-lading på p-plasser og i garasjer. Nytt låssystem

for sports- kjellerdører.

Utvendig maling av I-blokka.

2019 Rehabilitering av borettslagets lekeplasser.



- 2018 Oppgradering og utvidelse av den store p-plassen.  
Rehabilitering av bunnledninger.  
Utskifting av innmat i sikringsskapene og nye målere.  
Utskifting av 4 hovedpumper i undersentralene, samt tilbakestrømningsventiler.  
Nye vanninnleggskraner med termiske ventiler.
- 2017 Rensing av ventilasjonsanlegget.  
Nytt vannrenseanlegg.
- 2016 Nye porttelefoner med kamera.  
Omlegging av takene på begge blokkene. Ny ventilasjonsvifte.
- 2015 Nytt låssystem.  
Ny oppgangsbelysning. Etablering av styrerom.
- 2014 Rehabilitering av parkeringsarealer.  
Oppføring av 28 garasjer. Nye motorvarmere.  
Oppsetting av 3 bommer ved innkjøringene til borettslaget. Utskifting av samtlige brannslukkere og røykvarslere.  
Varmekabler i bakken ved I-blokka. Utskifting av dekodere.
- 2013 Utskifting av 4 hovedtavler.
- 2009 Utskifting av takvifter i AH. 23 og 28. 2008 Utskifting av bereder i AH. 28.  
Utskifting av ventilasjonsanlegg over tak. Kontroll av brannslukningsapparater.
- 2007 Utskifting av bereder i AH. 36.  
Innføring av kortleser til vaskeriene. Innkjøp av digital dekodeer til alle leiligheter.
- 2005 Utskifting av bereder i AH. 42.  
Ny kabel og nye motorvarmere på den store parkeringsplassen. Nye motorvarmesøyler på den minste parkeringsplassen.
- 2000 Oppussing av oppganger, grunnmur og søyler.  
Rehabilitering av gjenstående 1. etg. gulv. Nye postkasser.  
Nytt kabel-TV anlegg.  
Nye OL-dører, div. asfaltering. Varmekabler ved langblokk.  
Ny utebelysning.  
Shuntventil og sirkulasjonspumpe i berederrommene. Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparat. Utskifting av bereder i nr. 25.
- 1999 Rehabilitering av trapper og noen 1 etg. gulv.  
Reparert/nyetablert gjerder.
- 1998 Tilstandsvurdering av våtrom.  
1996/1997 Utskifting entrédører, utbedringer av uteanlegget, utskifting av noen gulv i 1. etasje.
- 1995 Utskifting av stuevegg, nye balkonger.
- 1993 Omlegging av tak  
Rehabilitering spillvannsledninger  
Oppgradering av uteanlegget
- 1992 Nye inngangspartier med porttelefon
- 1989 Nye vinduer på soveromssiden
- 1986 Festetomt ble eiertomt
- 1986 Kabel TV



**0338 Ammerudfaret Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Kjell Gunnar Sønvisen

Adresse: Ammerudhellinga 42

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

Navn: Alexander Sandvik

Adresse: Ammerudhellinga 50

Navn: Bente Skaalbones

Adresse: Ammerudhellinga 28

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Espen Ross

Adresse: Ammerudhellinga 36

Navn: Lena Jeanette Martinsen

Adresse Ammerudhellinga 42

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Pål Martinsen

Adresse: Ammerudhellinga 27

2. Navn: Liv Cecilie Hauge

Adresse: Ammerudhellinga 28

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

Navn: Kjell Gunnar Sønvisen

Adresse Ammerudhellinga 42

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

Navn: Lena Jeanette Martinsen

Adresse Ammerudhellinga 42

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Asmund Jensen

Adresse: Ammerudhellinga 26

Navn: Elenitsa Ntiso

Adresse Ammerudhellinga 32

Navn: Frode Gravseth

Adresse Ammerudhellinga 48

Dato 2024-02-04 | valgkomitéen for Ammerudfaret Borettslag

Liv Cecilie Hauge /s/ Asmund Jensen /s/ Frode Gravseth /s/



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 338 Selskapsnavn: Ammerudfaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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