



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 811
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 885 520	52 632 933
Sum inntekter		52 885 520	52 632 933
Kostnader			
Lønnskostnad		5 383 393	5 585 394
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 489 140	1 010 869
Annen driftskostnad		41 075 657	39 196 588
Sum kostnader		47 948 190	45 792 851
Driftsresultat		4 937 330	6 840 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 139	294 636
Sum finansinntekter		180 139	294 636
Annen finanskostnad		3 759 702	4 585 059
Sum finanskostnader		3 759 702	4 585 059
Netto finans		-3 579 563	-4 290 423
Ordinært resultat før skattekostnad		1 357 768	2 549 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 357 768	2 549 658
Årsresultat		1 357 768	2 549 658
Totalresultat		1 357 768	2 549 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 357 768	2 549 658
Sum overføringer og disponeringer		1 357 768	2 549 658



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 506 259	4 996 544
Sum varige driftsmidler		144 499 265	144 989 550
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		55 246	55 246
Sum finansielle anleggsmidler		102 846	102 846
Sum anleggsmidler		144 602 111	145 092 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 302	23 171
Andre fordringer		3 986 224	2 914 521
Sum fordringer		3 999 526	2 937 692
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 027 444	30 358 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 027 444	30 358 025
Sum omløpsmidler		28 026 970	33 295 717
SUM EIENDELER		172 629 081	178 388 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		98 100	98 100
Sum innskutt egenkapital		98 100	98 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		56 710 767	58 068 534
Sum opptjent egenkapital		-56 710 767	-58 068 534
Sum egenkapital		-56 612 667	-57 970 434
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203 973 693	214 854 952
Øvrig langsiktig gjeld		14 533 800	14 533 800
Sum annen langsiktig gjeld		218 507 493	229 388 752
Sum langsiktig gjeld		218 507 493	229 388 752
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		433 887	458 378
Leverandørgjeld		9 062 957	5 369 500
Skyldige offentlige avgifter		726 822	342 065
Annen kortsiktig gjeld		510 588	799 853
Sum kortsiktig gjeld		10 734 255	6 969 796
Sum gjeld		229 241 748	236 358 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 629 081	178 388 113



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 718922

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 811
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		52 885 520	52 632 933
Sum inntekter		52 885 520	52 632 933
Kostnader			
Lønnskostnad		5 383 393	5 585 394
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 489 140	1 010 869
Annen driftskostnad		41 075 657	39 196 588
Sum kostnader		47 948 190	45 792 851
Driftsresultat		4 937 330	6 840 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 139	294 636
Sum finansinntekter		180 139	294 636
Annen finanskostnad		3 759 702	4 585 059
Sum finanskostnader		3 759 702	4 585 059
Netto finans		-3 579 563	-4 290 423
Ordinært resultat før skattekostnad		1 357 768	2 549 658
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 357 768	2 549 658
Årsresultat		1 357 768	2 549 658
Totalresultat		1 357 768	2 549 658
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 357 768	2 549 658
Sum overføringer og disponeringer		1 357 768	2 549 658



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 506 259	4 996 544
Sum varige driftsmidler		144 499 265	144 989 550
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		55 246	55 246
Sum finansielle anleggsmidler		102 846	102 846
Sum anleggsmidler		144 602 111	145 092 396
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 302	23 171
Andre fordringer		3 986 224	2 914 521
Sum fordringer		3 999 526	2 937 692
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		24 027 444	30 358 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 027 444	30 358 025
Sum omløpsmidler		28 026 970	33 295 717
SUM EIENDELER		172 629 081	178 388 113
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	98 100	98 100
Sum innskutt egenkapital	98 100	98 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	56 710 767	58 068 534
Sum opptjent egenkapital	-56 710 767	-58 068 534
Sum egenkapital	-56 612 667	-57 970 434
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	203 973 693	214 854 952
Øvrig langsiktig gjeld	14 533 800	14 533 800
Sum annen langsiktig gjeld	218 507 493	229 388 752
Sum langsiktig gjeld	218 507 493	229 388 752
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	433 887	458 378
Leverandørgjeld	9 062 957	5 369 500
Skyldige offentlige avgifter	726 822	342 065
Annen kortsiktig gjeld	510 588	799 853
Sum kortsiktig gjeld	10 734 255	6 969 796
Sum gjeld	229 241 748	236 358 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	172 629 081	178 388 113



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

6.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Ammerudlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling,

Lørdag 28. august 2021 kl. 11.00 i gymsalen på Ammerud skole.

Styret gjør oppmerksom på at dørene stenger 11.10.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ammerudlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets formann eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter.
Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførseler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.
Innledningsforedrag må ikke overstige 10 min. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 5 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ammerudlia Borettslag
avholdes lørdag 28. august 2021 kl. 11.00 i gymsalen på Ammerud skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om åpen parkeringsliste
 - B) Forslag om åpenhet fra styre vedrørende styresaker
 - C) Forslag om endring i husordensreglene punkt 6 vedørende støy ved oppussing
 - D) Forslag om dyrekasser utendørs fra Per Gunnar Paulsen
 - E) Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6 – Bruk av leiligheten
 - F) Forslag om endring av hundehold i Ammerudlia Borettslag
 - G) Forslag om kameraovervåking
 - H) Forslag om motorvarmere og strømuttak
 - I) Forslag om gratis bom
 - J) Forslag om endring i garasjekontrakter
 - K) Forslag om vedtektsendring
- Innkomne forslag fremkommer på sidene etter regnskapet

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 (3) styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 16.03.2021

Styret i Ammerudlia Borettslag

Baard Kristiansen /s/ Anne Elton/s/ Vidar Haugan/s/
Ann-Kristin Haug Lahmidi/s/ Anders Wenhaug/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Ammerudlia.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Baard Kristiansen	Statsråd Mathiesens Vei 21
Nestleder	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Styremedlem	Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Styremedlem	Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170
Styremedlem	Anders Wenhaug	Ammerudhellinga 62
Varamedlem	Syed Tanvir Abbas	Ammerudhellinga 60
Varamedlem	Mohammad Qasim	Ammerudhellinga 72

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170
Anders Wenhaug	Ammerudhellinga 62

Varadelegert

Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Hamza Mian	Ammerudhellinga 60

Valgkomiteen

Reidun Hulaas	Ammerudgrenda 170
Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70
Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Morten Vestli	Ammerudhellinga 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ammerudlia Borettslag

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176	Gnr 95, bnr 78
Ammerudhellinga 33-43	Gnr 95, bnr 76
Ammerudhellinga 56-66	Gnr 95, bnr 83
Ammerudhellinga 70-80	Gnr 95, bnr 81
Parkeringsanlegget	Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 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.

Ammerudlia Borettslag har 6 ansatte.

For 2020 er det registrert 31 sykedager blant de ansatte.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020 knyttet til de ansatte.

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 rettvisende 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 52 885 520,-.

Dette er kr 271 520,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at skadeoppgjør for forsikringssak er inntektsført.

Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter for antenneplass, bompenger og salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 47 948 190,-.

Dette er kr 5 003 650,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til større vedlikehold og energi enn budsjettet. Vedrørende større vedlikehold så skyldes avviket at noen prosjekter er blitt forsinket ift. budsjett.

Når det gjelder avviket i styrehonorar skyldes det at styret ble sittende til oktober grunnet korona-situasjonen. De fikk forholdsmessig honorar bevilget av generalforsamlingen iht. de ekstra månedene.

Resultat

Årets resultat på kr 1 357 768,- 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 17 292 715,- 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.

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 13 225 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet nye hoveddører, porttelefonlegg og sykkelkur.

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 vil økes med 1 %. Dette er det ikke budsjettet med, da økningen ble vedtatt etter at budsjettet var ferdigstilt. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning i energikostnader sett i forhold til 2020, da det var historisk lave strømpriser. Det er forventet en normalisering av strømprisen i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 341 909,-, som tilsvarer ca 17 %. Dette er vesentlig mer enn budsjettet økning på kr 101 019,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudlia Borettslag. Det har vært mange skader i borettslaget de siste årene som har gitt en vesentlig økning i premien.

Lån

Ammerudlia Borettslag har lån i 2 i Husbanken med en flytende rente på 0,8 %. Videre har borettslaget 2 lån i OBOS-banken med flytende rente på 1,35 %. Lånene i OBOS-banken vil i første halvår bli flyttet over til Handelsbanken til samme vilkår.

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

Styret har plassert kr 8 000 000,- på en NIBOR90-konto for å få bedre avkastning på sin kapital. Dette er det maksimumsbeløp det er mulig å plassere på en slik konto.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 6 978,- for 2021. Det øker fra kr 465 158,- til kr 472 136,-.

Medlemskontingent OBOS

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 utover økningen på 2 % som ble iverksatt fra 1. januar 2021.

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.

EIERINTERESSER

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer. Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret.

Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m².

Selskapet eier tomten.

De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudlia 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 budsjetttall 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Ammerudlia Borettslag



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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



AMMERUDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		26 325 921	37 341 562	26 325 921	16 648 363
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 357 768	2 549 658	-5 013 840	3 828 431
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 489 140	1 010 869	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-998 854	-4 178 371	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-10 881 259	-10 397 798	-10 343 000	-11 362 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-9 033 205	-11 015 642	-15 356 840	-7 533 569
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		17 292 715	26 325 921	10 969 081	9 114 794

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		28 026 970	33 295 717		
Kortsiktig gjeld		-10 734 255	-6 969 796		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		17 292 715	26 325 921		

**AMMERUDLIA BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	51 811 430	51 766 445	52 284 000	53 220 000
Garasjer	10	285 800	285 664	0	0
Parkeringsplasser	11	183 216	182 424	0	0
Ladepunkt		13 064	0	0	0
Andre inntekter	3	592 010	398 400	330 000	430 000
SUM DRIFTSINNTÆKTER		52 885 520	52 632 933	52 614 000	53 650 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 648 393	-5 085 394	-5 312 640	-5 406 319
Styrehonorar	5	-735 000	-500 000	-550 000	-367 000
Avskrivninger	17	-1 489 140	-1 010 869	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 090	-16 280	-16 000	-16 000
Andre honorarer		-60 000	-48 000	-60 000	-48 000
Forretningsførerhonorar		-581 450	-575 690	-595 000	-595 000
Konsulenthonorar	7	-344 163	-142 147	-520 000	-350 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 200	-196 200
Drift og vedlikehold	8	-15 487 991	-13 840 561	-19 605 000	-13 225 000
Forsikringer		-2 000 981	-1 475 429	-2 030 000	-2 102 000
Kommunale avgifter	9	-7 126 591	-6 593 030	-7 097 000	-7 185 000
Garasjer	10	-252 331	-78 129	-300 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	-107 530	-67 906	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-7 709 426	-9 055 582	-9 000 000	-9 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 935 791	-2 876 216	-2 884 000	-3 023 050
Andre driftskostnader	13	-4 255 914	-4 231 217	-4 736 000	-5 193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-47 948 190	-45 792 851	-52 951 840	-47 056 569
DRIFTSRESULTAT		4 937 330	6 840 082	-337 840	6 593 431
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	180 139	294 636	346 000	70 000
Finanskostnader	15	-3 759 702	-4 585 059	-5 022 000	-2 835 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 579 563	-4 290 423	-4 676 000	-2 765 000
ÅRSRESULTAT		1 357 768	2 549 658	-5 013 840	3 828 431
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 357 768	2 549 658		

**AMMERUDLIA BORETTSLAG**
ORG.NR. 948 808 811, KUNDENR. 340**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	4 506 259	4 996 544
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		144 602 111	145 092 396
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		13 302	23 171
Forskuddsbetalte kostnader		3 207 240	2 716 811
Andre kortsiktige fordringer	20	778 984	197 710
Driftskonto OBOS-banken		7 803 391	4 202 710
Skattetrekkskonto OBOS-banken		492 721	176 636
Sparekonto OBOS-banken		7 598 899	17 945 316
Sparekonto OBOS-banken NIBOR90		8 132 433	8 033 362
SUM OMLØPSMIDLER		28 026 970	33 295 717
SUM EIENDELER		172 629 081	178 388 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 981 * 100		98 100	98 100
Udekket tap	21	-56 710 767	-58 068 534
SUM EGENKAPITAL		-56 612 667	-57 970 434
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	203 973 693	214 854 952
Borettsinnskudd	23	12 396 900	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		218 507 493	229 388 752



13

Ammerudlia Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		9 062 957	5 369 500
Skyldige offentlige avgifter	25	726 822	342 065
Påløpte renter		31 738	72 954
Påløpte avdrag		402 149	385 423
Annen kortsiktig gjeld	26	510 588	799 853

SUM KORTSIKTIG GJELD		10 734 255	6 969 796
-----------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 629 081	178 388 113
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	27	306 722 000	306 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2021

Styret i Ammerudlia Borettslag

Baard Kristiansen/s/ Vidar Haugan/s/ Ann-Kristin Haug Lahmidi/s/

Anders Wenhaug/s/ Anne Elton/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	46 297 060
Balkongtillegg	5 361 048
Service parabol	151 750
Eiendomsskatt	4 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	51 814 574
For lite innkrevd tjenesteleiligheter (innkreves i 2021)	-3 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	51 811 430

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	156 361
Salg deler	5 959
ICE Norge, leie antenne	51 927
ICE Norge, strøm	31 500
Forsikringsoppgjør, rettshjelp 2019	30 000
Nettinnbetalinger fra ViaOBOS	81 934
Leie nødkommunikasjon	51 257
Salg av nøkler	4 855
Salg portåpner	3 600
Salg nøkler postkasse	6 440
Skadeoppgjør 2019 (deloppgjør garasjebrann)	150 000
Strøm Garasje	15 427
Salg nøkler vaskeri	2 750
SUM ANDRE INNTEKTER	592 010

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 655 557
Overtid	-736 702
Påløpte feriepenger	-420 610
Fri bil, tlf etc.	-18 691
Fri bolig	-62 784
Naturalytelser speilkonto (tjenesteleiligheter)	81 475
Arbeidsgiveravgift	-673 344
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	34 039
Pensjonskostnader innskudd	-70 911
AFP-pensjon	-66 002
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-3 174
Yrkesskadeforsikring	-11 224
Refusjon sykepenger	-12 320
Personalopplæring, kurs	-2 500
Bedriftshelsetjeneste	-9 306
Arbeidsklær	-20 782
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 648 393

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 6 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 735 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 911, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 090.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 156
OBOS Prosjekt AS (skadebesiktigelser/befaringer)	-204 821
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 361
Norsk Elbilforening	-21 875
Heiskonsulentene AS	-69 950
SUM KONSULENTHONORAR	-344 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utomhusprosjekt -Braathen landskapsarkitekt	- 4 552 748
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS- utomhus, nye inngangsdører	-1 885 739
Bygningsgebyr Oslo kommune	-74 697
Ledninger (detektorkasser)	-26 250
Lekeplasser	-528 453
Tilbygg VM-garasje – arbeider Hasses Montasje	-963 959
Rørarbeider	-2 354 033
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 385 878
Drift/vedlikehold bygninger	-494 225
Drift/vedlikehold VVS	-745 615
Drift/vedlikehold elektro	-1 973 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 321
Drift/vedlikehold heisanlegg	-653 023
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-418 396
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 325
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-411 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 785
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-1 799
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 444
Erstatning v/vannskader	-15 600
Egenandel forsikring	-107 382
Kostnader dugnader	-276
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 487 991

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 716
Vann- og avløpsavgift	-4 191 106
Renovasjonsavgift	-2 931 595
Eiendomsskatt, refusjon	826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 126 591

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	285 800
Reduksjon leie (borettslagets egne garasjer)	-3 847
Leie tomt fra Alunnsjø Borettslag	-5 688
Elektrisk energi	-4 236
Drift/vedlikehold	-238 560
SUM GARASJER	33 469

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekt	183 216
Reduksjon leie (midlertidig ledig ved bytte)	-1 980
Midlertidig leie parkering Grorud senter	-19 375
Drift/vedlikehold	-86 175
SUM PARKERINGSPLASSER	75 686

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 708 965
Varmesentralen	-5 000 461
SUM ENERGI / FYRING	-7 709 426

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 500
Container	-834 272
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 143
Verktøy og redskaper	-53 904
Telefon-/kontormaskiner	-11 285
Driftsmateriell	-17 268
Lyspærer og sikringer	-96 008
Vakthold	-479 713
Renhold ved firmaer	-2 281 542
Andre fremmede tjenester	-15 960
Kontor- og datarekvisita	-25 943
Trykksaker	-10 690
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 017
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-17 865
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 911
Andre kontorkostnader	-203 175
Telefon, annet	-52 715
Porto	-22 878
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 084
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 627
Bilgodtgjørelse	-1 616
Reisekostnader	-2 576
Bank- og kortgebyr	-3 423
Velferdskostnader	-20 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 255 914

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 745
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79 317
Renter av Nibor90 i OBOS-banken	99 071
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINTEKTER	180 139

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken 1(11436833-5)	-317 728
Renter og gebyr på lån i Husbanken 2 (11335421-50)	-130 783
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt AS (9820 75 32088)	-2 535 954
Renter og gebyr på lån i OBOS Banken AS (9820 75 32096)	-775 055
Renter på leverandørgjeld	-182
SUM FINANSKOSTNADER	-3 759 702

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1968	58 289 100
Tilgang 2003	79 597 500
SUM BYGNINGER	137 886 600

Tomten ble kjøpt i 1968. Gnr.95/bnr.76 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 140, 188 og 359

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Data/telefon/kommunikasjon

Tilgang 2009	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	1

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	1

Løvsuger

Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	1

Sandsilo

Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1

Sentrifuge 1

Tilgang 2013	33 088	
Avskrevet tidligere	-33 087	1

Sentrifuge nr 2

Tilgang 2017	70 156	
Avskrevet tidligere	-70 155	1

Sentrifuge

Kostpris	138 819	
Tilgang 2012	66 488	
Avskrevet tidligere	-205 305	1

Snøfreser nr. 3

Tilgang 2006	93 500	
Avskrevet tidligere	-93 499	
Avskrevet i år	-1	0



Tilhenger			
Tilgang 2004	52 055		
Avskrevet tidligere	-52 054		1
Traktor m/vikeplog			
Tilgang 1996	312 728		
Avskrevet tidligere	-312 727		1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2012	19 563		
Avskrevet tidligere	-19 562		1
Tørketrommel 4			
Tilgang 2019	123 750		
Avskrevet tidligere	-41 250		
Avskrevet i år	-41 250		
		41 250	
Tørketrommel			
Tilgang 2011	17 063		
Avskrevet tidligere	-17 062		1
Wille traktor			
Tilgang 2017	1 574 620		
Avskrevet tidligere	-839 797		
Avskrevet i år	-314 924		
		419 899	
Wille WI lift 7			
Tilgang 1999	84 324		
Avskrevet tidligere	-84 323		1
Wille vikeplog			
Tilgang 1999	34 375		
Avskrevet tidligere	-34 374		
Avskrevet i år	-1		0
Wille snøskuffe			
Tilgang 1999	10 833		
Avskrevet tidligere	-10 832		1
Wille sandstrøer			
Tilgang 1999	29 633		
Avskrevet tidligere	-29 632		
Avskrevet i år	-1		0
Wille vanntank			
Tilgang 1999	78 652		
Avskrevet tidligere	-78 651		



21

Ammerudlia Borettslag

		1
Fyrkjele		
Kostpris	1 306 572	
Tilgang 1991	366 024	
Avskrevet tidligere	-1 672 595	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	4 054 621	
Avskrevet tidligere år	-579 232	
Avskrevet i år	-579 231	
		2 896 158
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	8 900	
		8 900
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	8 900	
		8 900
Garasjeanlegg		
Kostpris	2 144 888	
Avskrevet tidligere	-2 144 887	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2006	9 000	
		9 000
Garasje borettslaget		
Tilgang 1988	3 070	
Tilgang 1989	166 862	
Avskrevet tidligere	-169 931	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-624 936	
Avskrevet i år	-525 987	
		151 026
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2020	998 855	
Avskrevet i år	-27 745	
		971 110
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 506 259
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 489 140

Garasjeanlegg/innskudd garasje vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

**NOTE: 18****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 476 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 47.600.

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Ammerud Varmesentral	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	76 391
Ammerud varmesentral	641 315
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-61
Ladepunkt	13 064
Automatpenger	44 749
Strøm garasje	3 526
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	778 984

NOTE: 21**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: 22****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1(11436833-5)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,8 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -53 400 000

Nedbetalt tidligere 32 472 336

Nedbetalt i år 3 423 992

-17 503 672

Husbanken 2 (11335421-50)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,8 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001 -21 660 000

Nedbetalt tidligere 13 037 275

Nedbetalt i år 1 296 411

-7 326 314

OBOS Boligkreditt AS (9820 75 32088)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2016 -158 583 840

Nedbetalt tidligere 16 528 806

Nedbetalt i år 4 990 023

-137 065 011

OBOS-Banken AS (9820 75 32096)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,5%. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -45 000 000

Nedbetalt tidligere 1 750 472

Nedbetalt i år 1 170 833

-42 078 695

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-203 973 693****NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968 -12 382 000

Korrigert innskudd -14 900

SUM BORETTSINNSKUDD -12 396 900**NOTE: 24****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Ammerud Garasjelag -2 136 900

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 136 900

**NOTE: 25****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-465 828
Bidragstrekk	-16 135
Andre trekk	12 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-257 461
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-726 822

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-420 610
Midlertidig deposita	-10 000
Gebyrer	-321
Nødkommunikasjon 2021	-52 088
Purregebyr	-70
Skadeoppgjør	-27 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-510 588

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 396 900
Pantelån	203 973 693
Påløpt avdrag	402 149
TOTALT	216 772 742

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

Bygninger	137 886 600
Tomt	2 106 406
TOTALT	139 993 006



3. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar for perioden oktober 2020 til og med august 2021.

Det foreslås styrehonorar på kr 504 000,- til styret for denne perioden.

Dette er beregnet ut fra et årlig styrehonorar på kr 550 000,-, men siden styret kun har sittet i sine verv i 11 måneder, og det er da justert i forhold til dette.

B) Andre godtgjørelser – til valgkomiteen

Valgkomiteen foreslår samme honorar som tidligere år, totalt kr 60 000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.



4. FORSLAG

A. Forslag om åpen parkeringsliste fra Hamza Mian

Åpen parkeringsliste slik at beboere har oversikt på hvor de ligger ann i listen.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget.

B. Forslag om åpenhet fra styre vedrørende styresaker fra Siw Bekkelund Lundby

Større åpenhet fra styret.

Foreslår større åpenhet rundt styremøtene og sakene styret behandler. At styreprotokoller legges tilgjengelig for borettslagets beboere. Dersom det er saker som omhandler beboere eller er sensitive foreslås det å opprette B-saker som ikke legges ut sammen med resten av protokollen.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget. Vi jobber med en ny nettside og vil bli bedre på å formidle hva vi jobber med.

C. Forslag om endring i husordensreglene punkt 6 vedørende støy ved oppussing fra Siw Bekkelund

Forslag til å endre husordensreglene vedrørende punkt 6 Bruk av leiligheten

Det pusses opp ganske mye i borettslaget til omtrent alle døgnetts tider. Og dette kan bli ganske slitsomt for mange da lyden bæres godt i blokkene. Forslår derfor å endre noen av tidspunktene i husordensreglene slik at det kanskje kan bli enklere for folk å forholde seg til når det skal være stille. I dagens husordensregler kan du borre og pusse opp mellom 0800-2000 i hverdagen og mellom 0800-1500 på lørdager.

Forslår derfor å beholde de opprinnelige tidspunktene mandag til onsdag, samt fredag men at man har en lengre dag torsdager fra 0700-2100 og endrer lørdager fra 0800-1500 til 0800-1700. Da har de som har behov for å pusse opp noen ekstra timer ıla uken før det må være stille, og andre beboere behøver ikke å være irriterte fordi man holder på utover det som er lov.

Styrets innstilling:

Styret støtter siste del av forslaget: vi foreslår å utvide lørdagen til kl 17.00 for å følge vasketiden.

Vi støtter ikke første del av forslaget, da det vil bli enklere å forholde seg til disse tidene. Vi mener det blir for sent å sette kl 21.00.

D. Forslag om dyrkekasser utendørs fra Per Gunnar Paulsen

Jeg fremmer forslag om at styret går i gang med følgende:

- Finne passende steder på borettslagets område hvor det kan plasseres dyrkekasser derbeboerne kan dyrke sine egne grønnsaker
- Innhente prisoverslag for prosjektet
- Søke penger fra Oslo kommunes midler for «Urbant landbruk» for å dekke kostnadene
- Hvis vi ikke får penger: Holde avstemning på neste generalforsamling om borettslaget selv vil dekke kostnadene

Bakgrunn for forslaget

Dyrkekasser i borettslaget har flere gode sider ved seg: «Leilighetsboere» som oss uten egen hage får da også sjansen til å dyrke litt selv, både for moro skyld og for å få tilgang til ferske og gode grønnsaker. En annen stor fordel er at disse kassene også blir et naturlig samlingspunkt for beboere med felles interesser og det blir lettere å bli kjent med de andre i borettslaget. Det sosiale og inkluderende perspektivet er også noe kommunen vektlegger i tildelingen av midler.

Hvis prosjektet realiseres kan det lages et enkelt system der beboerne som ønsker egen dyrkekasse søker om å få tildelt en. Hvis det er flere søkere enn kasser kan man ha loddtrekning eller venteliste, hvor det blir ny tildeling hver vinter for eksempel.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget, da vi har en større plan for uteområdene med benker og samlingsplasser.

E. Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6 – Bruk av leiligheten fra Khemthong Khongjaroenthin

Hei foreslår herved at det tas inn ekstra tekst på punkt 6 i husordensreglene her i borettslaget.

"Ved langvarig oppussing med pigging av betong, boring og banking bør det settes opp et nabovarsel som sier litt om hvor lenge og på hvilke tidspunkt blir det mest støy, på lik linje som man setter opp nabovarsel om du skal ha festligheter eller lignende".

Med et slikt varsel er det mulig for oss andre i oppgangen/blokka og dra ut på de tidspunkt piggingen av betong og banking boring er på det verste.

Er så utrolig lei av å høre på pigging av betong og boring og banking over flere dager.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget

F. Forslag om endring av hundehold i Ammerudlia Borettslag fra Anne Elton

Det å håndheve regler for hundehold er vanskelig og krever mye tid. Det blir stadig flere som har hund og for mange er det flere positive sider av å ha en hund i familien. I dag lar mange være å søke om tillatelse og det er derfor vanskelig å ha kontroll på hvem de er. For de som søker ender det opp med entidkrevende saksbehandling der det for styret er vanskelig å etterleve vedtekter og lovverket som er motstridende. Dette er tid styret kan benytte på annet arbeid.

Forslaget går ut på å endre vedtektene til at det skal bli tillatt å holde hund i Ammerudlia Borettslag. Hundeeier skal søke styret om tillatelse ved å benytte eget skjema og naboer skal ha mulighet til å motsette seg hund i oppgangen når allergi kan dokumenteres av lege slik loven er i dag.

- Eget skjema for hundesøknad skal fylles ut. Skjema må ligge tilgjengelig på hjemmesiden eller ved henvendelse driftskontoret, post@ammerudlia.no
- Det skal henges opp oppslag i oppgangen det gjelder, om noen har innvendinger skal det meldes ifra.
- Det skal være 2 uker frist til å komme med innvending.
- Gjelder det allergi skal det legges fram legeerklæring.

Hundeeier må møte opp på kontoret for å signere avtale og regler/vilkår som gjelder for hundehold. Ved brudd på regler/vilkår kan i verste utfall hundeeier måtte kvitte seg med hunden.

Vedlegg: Søknadskjema.

Styrets innstilling:

Styret overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.



Søknad om hund i Ammerudlia borettslag (Eksempel på søknad)

Navn
Adresse
Leilighetsnr

Grunnlag for søknad:

Type hund:

Tjenestehund Førerhund

Har lest og forstått vilkår som står på side 2.

Dato
Andelseiers underskrift

STYRETS TILLATELSE / AVSLAG:

Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

Godkjenning er gitt med vilkår
Søknad avslått grunnet

Dato..... Styrets leder



Vilkår for hundehold

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. (<https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/tur-og-friluftsliv/dyr-i-oslo/hundehold/#gref>)
2. Lufting av hunder skal ikke foregå på borettslagets område.
3. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på eiendommen.
5. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
6. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, busker, grøntanlegg m.v.
7. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige, berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
8. Brudd på husordenen kan imidlertid medføre godkjenning inndras og eier må erstatningskrav og/eller oppsigelse av leieforholdet (krav om fravikelse eller tvangssalg).
9. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdbestemmelsene som generalforsamlingen/årsmøte eller styret vedtar.
10. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betraktes som mislighold.

G. Forslag om kameraovervåking fra styret

Bakgrunn

Ved Generalforsamlingen 28. november 2017 ble det enstemmig vedtatt vedtektsendring vedrørende kameraovervåking etter at det ble fremmet forslag om kameraovervåking i heis-kupéer:

Forslag til vedtak: 4-4 Kameraovervåking av fellesarealer (nytt punkt)

Generalforsamlingen har godkjent installering og kameraovervåking av borettslagets heiskupeer. Videre kan styret beslutte midlertidig kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det, forutsatt at Datatilsynets vilkår for kameraovervåking er oppfylt. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal sørge for å benytte den minst krenkende form for overvåking. Samt påse at krav til skilting, sletting og internkontroll ivaretas. Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt.

Forslag

Ved neste generalforsamling ønskes det fra styret en endring av vedtaket fra å ha fullmakt til å kun «beslutte midlertidig kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det» til å «beslutte fast kameraovervåking med det formål å sikre borettslagets verdier og å øke beboernes trygghet.»

Å montere kameraovervåking i heisene har vist seg å begrense hærverk og uønsket oppførsel i heisene, men styret har ikke satt opp overvåking av «belastede områder» grunnet vedtakets begrensning; «midlertidig kameraovervåking av andre fellesarealer dersom det er behov for det». Det finnes for få løsninger for tids- og områdebegrenset overvåking samtidig som kostnaden for midlertidig oppsett vil tilsvare kostnaden for å sette opp overvåking med varig tidshorisont.

Det jobbes kontinuerlig med oppgradering av eiendelene og borettslagets områder og kameraovervåking vil bidra til å sikre borettslagets eiendeler som eksempelvis inngangspartier, gjennomganger, garasjeanlegg, sykkelkur og andre områder. Samtidig ser styret at borettslaget har behov for å dokumentere uønsket adferd hovedsakelig som følge av den høye andelen med kommunale leiligheter for å ha muligheten til å forbedre bokvaliteten til den enkeltes andelseier.

Styret ønskes med dette grunnlag å fremme forslag om å endre vedtaket til å ha fullmakt til å beslutte fast kameraovervåking med det formål å sikre borettslagets verdier og å øke beboernes trygghet. Resten av vedtaket ønskes ikke endret.

Styrets innstilling:

Styret overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.

H. Forslag om motorvarmere og strømuttak fra Lisbeth Moen

Forslag til GF.

Styret utreder oppgradering av motorvarmere og strømuttak for oss som ikke har elbiler.

Styrets innstilling:

I forbindelse med utbyggingen av ladeanlegget vurderte vi behovet for antall motorvarmere som tilstrekkelig, og vi støtter derfor ikke forslaget.

I. Forslag om gratis bom fra Syed Tanvir Abbas

Det bør være gratis å kjøre inn foran oppgangen for å gjøre nødvendige ting. 1 time med gratis lapp fra bommens automat slik det er ved mange senter og på butikkers parkeringsplass.

I vanlig arbeidsdager fra kl. 08 til kl. 20 og lørdager fra kl. 8 til kl. 18 for å levere varer hjem eller av-og pålesing av personer. For eksempel gamle og syke folk kan vente i oppgangen på taxi i stedet for å vente ute.

Det blir ingen endring fra det vi har pr. i dag, kun at beboerne slipper å betale i ordinær dagstid hvor menneskene går på jobb, skole og så videre.

Konkret forslag til votering i generalforsamling 2021:

«Det skal være lov å kjøre inn foran blokkene ved behov uten å betale penger i bommen i Ammerudhellinga (Ammerudlia Borettslag) på dagtid hverdager fra kl. 8 til kl. 20 og på lørdager fra kl. 8 til kl. 18.

1 time gratis parkering med lapp fra bommens automat ved behov (nødvendig kjøring foran blokkene).»

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget.

Det er satt opp bommer ved innkjøringene til hver blokk for å unngå unødvendig og farlig trafikk foran inngangspartiene. Det er mange barn som bor i blokkene og disse, men selvfølgelig også voksne og eldre, trenger trygge inngangspartier i tillegg til at det også gir plass til søppelbiler når de kommer og også sykebiler og brannbiler når liv står i fare. Det er selvfølgelig mulig å kjøre inn for av- og pålesing, med mulighet for å parkere i opptil en time, mot en kostnad på 10,- kr (20,- etter 18:00 og i helgene). Denne kostnaden er kun en "symbolsk" sum for å begrense trafikken. Inntekten, som pleier å ligge på omtrent 150.000,- i året, går til borettslaget.

J. Forslag om endring i garasjekontrakter fra Syed Tanvir Abbas

Garasjekontrakt/vedtektsendring

Det har alltid vært slik at noen som ønsker å fikse bilen sin som hobby. Derfor bør det være mulig å gjøre dette i garasjen.

I garasjeregler(kontrak) som skal til generalforsamling for endring.

Konkret forslag som skal stemmes over i generalforsamling:

Mitt forslag er at i garasjekontrakt det skal stå en linje med tekst « Det er lov å skru på eller mekke/repere egen bil.»

Styrets innstilling:

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre dette.



K. Forslag om vedtektsendring fra Vidar Haugan

Forslag til vedtektsendring – valgbarhet til verv

Under de senere års generalforsamling har det kommet en klar tilbakemelding om at andelseierne ønsker at styret skal bestå av andelseiere. Det har blitt kommentert at alt for mange i styret ikke lengre er andelseiere, og at dette må endres på. Flere av styrets medlemmer har også tatt dette opp med valgkomiteen under intervju prosessen de gjennomfører før generalforsamling. Dessverre har ikke valgkomiteen tatt dette til etterretning, og dermed er det nødvendig med en endring av vedtektene.

Forslag til vedtektsendring:

Kun andelseiere og/eller samboer er valgbar til verv i Ammerudlia borettslag.

Styrets innstilling:

Styret overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Anne Elton Ammerudhellinga 64

(Anne er styremedlem som har 1 år igjen av sin periode. Dersom hun blir valgt som styreleder, må det velges et ekstra styremedlem for 1 år, i hennes sted.)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anders Wenhaug Ammerudhellinga 62
Vidar Haugan Ammerudhellinga 70

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Finn Olav Øverbø Ammerudgrenda 174

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ann-Kristin Haug Lahmidi Ammerudgrenda 170
Anne Elton Ammerudhellinga 64 (foreslått som styreleder)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Syed Tanvir Abbas Ammerudhellinga 60
2. Hamza Mian Ammerudhellinga 60

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ann-Kristin Haug Lahmidi Ammerudgrenda 170
Vidar Haugan Ammerudhellinga 70

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anders Wenhaug Ammerudhellinga 62
Hamza Mian Ammerudhellinga 60

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Siw Bekkelund Lundby Ammerudhellinga 170
Reidun Hulaas Ammerudgrenda 170
Morten Vestli Ammerudhellinga 35
Mohamed Ikbal Ensouda Ammerudhellinga 33
Mohammad Quasim Ammerudhellinga 72

I valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag

Morten Vestli /s/ Siw Bekkelund Lundby /s/ Reidun Hulaas /s/ Hamza Mian /s/



Valgkomiteen beretning for perioden 2020-21

Det har vært avholdt 8 møter fra desember til mars. Grunnet covid-situasjonen har alle møter blitt gjennomført på Skype samt bruk av tekstmeldinger og telefon hvor dette har vært nødvendig.

Det sittende styret, varamedlemmer og driftsleder har alle vært til samtaler via elektroniske møter via Skype i løpet av januar og februar 2021.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på Borettslagets nettside og plakater ble hengt opp i alle oppgangene i januar ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne.

Det var imidlertid ingen respons på dette så vi kjørte en ny kampanje i februar og fikk da 2 interessenter. Begge disse har vært til samtaler med valgkomiteen på Skype.

Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut ifra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger hvor det også ble ytret et ønske om av styremedlemmer bør være andelseier/beboer i borettslaget til beste for borettslaget.

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som tidligere år, totalt kroner 60000,- som fordeles likt pr. medlem i valgkomiteen.

Styrets beretning

Styrets sammensetning:

Styrets medlemmer består i dag av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 5 menn og 2 kvinner. Styret sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Driftsleder deltar fast på styremøter.

Grunnet covid-19 satt forrige styret til ut oktober 2020. Da fikk vi inn et nytt styremedlem og to nye varamedlemmer.

Styrets arbeid 2020/2021:

Det er avholdt 22 styremøter og 2 konfliktrådmøter.

Styret har også i 2020/2021 hatt fokus på å styrke økonomien ved å plassere borettslaget midler til best mulig rente og låneporteføljen. Dette for å være i stand til å håndtere fremtidige vedlikeholdsbehov, som bla.:

- Nye inngangsdører
- Sykkelskur
- Nytt Calling-system
- Vaskerier, oppussing av oppganger. Pristilbud er innhentet
- Uteområder, flere sitteplasser og mer beplantning
- Utelys bak blokkene
- Kontroll av gavlvegger
- Strømpetrukket soilrør under blokkene
- Slutført elbilading

Nye inngangsdører er forsinket grunnet byantikvarens innsigelser.

Oppbygging av garasjer etter brannen ved blokk 1 og 2 29.juni 2019 er forsinket grunnet rot og sammel hos IF.

Det har vært en krevende tid for styret da vi ikke har hatt mulighet til å møtes grunnet covid-19. Alle styremøter har blitt gjennomført på Teams.

Styret bruker mye tid på å håndtere klager fra beboere og forsikrings saker.

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Juridiske andelseiere:

Oslo kommune ved Boligbygg eier 125 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der. Bydel Grorud og styret har nå vedtatt å opprette et samarbeidsforum som vil ha som oppgave å bedre forholdene mellom borettslaget og de kommunale utleieboligene.

Ekstern utleie:

Borettslaget leier ut plass til tre antenneanlegg på takene. To til mobil selskap og ett til blålysetatene (nødkommunikasjon).

**Kultur og nærmiljø:**

Det ble bevilget kr. 20 000,- til Ammerud skoles musikkorps.

Sosialt:

Styret og de ansatte har et godt samarbeid, og arbeidsmiljøet er godt. Men pga. covid-19 ble det i år ikke avholdt julebord for styret og ansatte.

Hærverk og uansvarlig bruk av fellesarealer:

Vi ser jevnlig at det blir utført hærverk på borettslagets eiendom, som heiser, vaskerier, postkasser og kjellerboder, som fører til utgifter for fellesskapet. Alle utgifter borettslaget har må dekkes av felleskostnadene. Vi sender stadig ut signaler til andelseierne om å være med på å holde disse utgiftene nede.

Vi ser at installasjon av kameraer i heisene har redusert hærverket markant.

Renhold:

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

Vi som alle andre er pålagt kildesortering.

- Grønn pose til mat og knyttet godt igjen,
- Blå pose til plast som også må knyttes godt igjen,
- Restavfallet kan kastes i en vanlig bærepose som også knyttes godt igjen.

Alt annet avfall kastes i containerne som kommer den første ordinære mandag i hver måned.

I containerne kan det **ikke** kastes:

- Avfall i svarte søplesekker.
- Elektrisk avfall, maling, gummidekk, gipsplaterester osv.

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Tilbudet er nå utvidet med egen container for småelektrisk avfall som en prøveordning.

Fra januar 2020 ble tidspunkt for henting av container endret til ca. kl. 20:00 samme dag som levering.

Vaktmester/andre ansatte:

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget i henhold til stillingsinstruks. Ved akutt behov for assistanse ved heisestans, vannlekkasje, driftsstopp i vaskeriet, eller lignende, kan vaktmester treffes utenom kontortiden på tlf.: 930 30 888.

Driftskontoret:

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100% stilling som treffes i kontortiden: Mandag til onsdag fra kl. 09:00 til 15:00. Torsdag holder kontoret åpent fra kl. 09:00 til kl. 17:00. Fredager er kontoret stengt. Under Covid-19 pandemien har vi holdt kontoret stengt med tanke på smittefaren. Borettslaget har en egen nettside: www.ammerudlia.no.

**Varmegjenvinning:**

Borettslaget har egne luft-til-vann varmepumper som står for hoveddelen av varme- og varmtvannsleveringen. I tillegg får vi levert fjernvarme via Ammerud Varmesentral AS.

For at anleggene skal virke optimalt er vi avhengig av at beboerne følger våre retningslinjer for varme- og ventilasjonsanlegg. (Se www.ammerudlia.no)

Parkering:

Borettslaget har både parkeringsplasser og garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med en garasje, eller parkeringsplass per leilighet. Borettslaget har avtale med P-Service AS vedrørende håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

En del av parkeringsplassene er nå utstyrt med ladepunkt for el-biler. Det er tilrettelagt for ladepunkt i garasjene. Det er kun mulig å benytte ladeboks fra Mer. Bestillingsskjema for boks og for opprettelse av abonnement på uteplass, fås ved henvendelse til vårt driftskontor.

Elektroniske låser:

Det er montert elektroniske låser på alle inngangs-, kjeller- og vaskeridører. Ved strømbrudd kan bakdørene og kjellerdørene benyttes, da de er batteridrevet.

Nøkler/skilt:

Nøkler/brikker og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Vaskeri:

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Bruken av vaskeriene betales via husleien og skal brukes i henhold til vaskeriinstruks som er satt opp i hvert vaskeri. Vaskeriinstruksen blir også levert sammen med et velkomstbrev og husordensregler ved innflytning.

Kabel-TV/bredbånd:

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte andelseier må selv hente digital TV-boks, utleveringssted finnes på www.telia.no. Standard boks med standard programtilbud er inkludert i fellesutgiftene, samt 10 Mb/s internett til alle mot et etableringsgebyr. Ønsker man høyere hastigheter kan dette bestilles til rabatterte priser hos Telia.

I tillegg har borettslaget inngått avtale med Lynet Internett om tilbud av internett. Andelseiere står fritt til å velge internett fra Lynet Internett selv.

Andelseierne kan òg leie signaler fra parabolantennar plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service, på tlf. 22 23 01 61.

Forsikring:

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte



bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom det er utvist uaktsomhet.

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

Brannsikringsutstyr:

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

Brann og ulykker:

Det var en brann i Ammerudhellinga 60 den 31. mai 2020 og et forsøk på å tenne på garasjerekken som stod igjen etter brannen den 14. november 2020.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget oppfyller kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved kjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

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 leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Nye regler for korttidsutleie trådte i kraft fra 01.01.2020:

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Det må presiseres at dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

**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 22 86 55 10.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios AS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ammerudlia Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking:

Ved salg/utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig ved utleie. Ved salg vil megler automatisk få den energimerkingen da dette er utarbeidet for hele selskapet.

Større vedlikehold og rehabilitering:**2021:**

Arbeidet er i gang med nye sykkelskur. Utelys bak blokkene. Oppgradering av uteområder.
Elbilading slutført. Strøpetrukket soilrør under blokkene

2020:

Lekeplasser er oppgradert. El-bilading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

Det er montert nye varmepumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012

Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmepumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011

Nye berederrum i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.



2009

Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmepumper.

Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012

Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006

Rehabilitering av tørroplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.