



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 24.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 290 922	15 905 064
Sum inntekter		16 290 922	15 905 064
Kostnader			
Lønnskostnad		348 450	366 655
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 690	5 690
Annen driftskostnad		6 360 038	7 409 973
Sum kostnader		6 714 178	7 782 318
Driftsresultat		9 576 744	8 122 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 117	22 728
Sum finansinntekter		21 117	22 728
Annen finanskostnad		1 642 717	2 026 565
Sum finanskostnader		1 642 717	2 026 565
Netto finans		-1 621 600	-2 003 837
Ordinært resultat før skattekostnad		7 955 145	6 118 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 955 145	6 118 909
Årsresultat		7 955 145	6 118 909
Totalresultat		7 955 145	6 118 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 955 145	6 118 909
Sum overføringer og disponeringer		7 955 145	6 118 909



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		105 158 505	105 008 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 444	673 134
Sum varige driftsmidler		105 825 949	105 681 639
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 826 249	105 681 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		238 292	754 585
Sum fordringer		238 292	754 585
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 178 929	5 191 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 178 929	5 191 322
Sum omløpsmidler		9 417 221	5 945 906
SUM EIENDELER		115 243 470	111 627 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital		25 600	25 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 502 725	19 547 581
Sum opptjent egenkapital		27 502 725	19 547 581
Sum egenkapital		27 528 325	19 573 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		84 545 302	88 464 920
Øvrig langsiktig gjeld		2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld		87 118 302	91 037 920
Sum langsiktig gjeld		87 118 302	91 037 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 299	12 119
Leverandørgjeld		203 301	673 830
Skyldige offentlige avgifter		101 595	84 028
Annen kortsiktig gjeld		284 648	246 768
Sum kortsiktig gjeld		596 843	1 016 745
Sum gjeld		87 715 145	92 054 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 243 470	111 627 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467733

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 128
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 290 922	15 905 064
Sum inntekter		16 290 922	15 905 064
Kostnader			
Lønnskostnad		348 450	366 655
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 690	5 690
Annen driftskostnad		6 360 038	7 409 973
Sum kostnader		6 714 178	7 782 318
Driftsresultat		9 576 744	8 122 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 117	22 728
Sum finansinntekter		21 117	22 728
Annen finanskostnad		1 642 717	2 026 565
Sum finanskostnader		1 642 717	2 026 565
Netto finans		-1 621 600	-2 003 837
Ordinært resultat før skattekostnad		7 955 145	6 118 909
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 955 145	6 118 909
Årsresultat		7 955 145	6 118 909
Totalresultat		7 955 145	6 118 909
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 955 145	6 118 909
Sum overføringer og disponeringer		7 955 145	6 118 909



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS 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	105 158 505	105 008 505
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	667 444	673 134
---	---------	---------

Sum varige driftsmidler	105 825 949	105 681 639
-------------------------	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	300	300
-----------------------------------	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler	300	300
-------------------------------	-----	-----

Sum anleggsmidler	105 826 249	105 681 939
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	238 292	754 585
------------------	---------	---------

Sum fordringer	238 292	754 585
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 178 929	5 191 322
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9 178 929	5 191 322
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	9 417 221	5 945 906
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	115 243 470	111 627 845
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital	25 600	25 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 502 725	19 547 581
Sum opptjent egenkapital	27 502 725	19 547 581
Sum egenkapital	27 528 325	19 573 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	84 545 302	88 464 920
Øvrig langsiktig gjeld	2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld	87 118 302	91 037 920
Sum langsiktig gjeld	87 118 302	91 037 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 299	12 119
Leverandørgjeld	203 301	673 830
Skyldige offentlige avgifter	101 595	84 028
Annen kortsiktig gjeld	284 648	246 768
Sum kortsiktig gjeld	596 843	1 016 745
Sum gjeld	87 715 145	92 054 665
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	115 243 470	111 627 845



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS 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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ammerudsletta Borettslag vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 4. mai 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 7.mai 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 4. mai 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 7. mai 2021.

Selskapsnummer: 5309 **Selskapsnavn** Ammerudsletta Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Terje Nilsen og Per Bergskaug velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 450 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

SAK A: Forslag til endring av husordensregler og vedtekter

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 8.4 endres til:

Kun gass og/eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslagsstillers forslag om å tillate gassgrill i borettslaget. Dette er begrunnet i brannsikringsmessige hensyn.



SAK B: Anlegge en ekstra avfallsbrønn på enden av nr 33

Forslag til vedtak: Det skal graves en søppelbrønn til mellom blokk 33 og 35 slik at vi får tre brønner for papiravfall og tre for annet avfall.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Styrets innstilling: Styret går ikke inn for å plassere en søppelbrønn til på enden av nr 33 da det ikke er plass til dette her. Styret har akkurat gravd ned kabler i grunnen til elbillading i dette området.

SAK C: Opprettelse av en dyregruppe i borettslaget

Forslag til vedtak: Det skal opprettes en dyre - gruppe i borettslaget som beboere kan henvende seg om man blir forstyrret av mye bjeffing, eller om man er bekymret for et dyr.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Styrets innstilling: Styret slutter seg ikke til dette forslaget da det er styrets oppgave å sørge for at borettslagets husordensregler overholdes; herunder reglene for dyrehold. Styret er også, ut fra egen erfaring, av den oppfatning at en slik dyregruppe vil kunne bli utsatt for ubehagelige episoder. Styret ønsker ikke å utsette andelseiere for dette.

SAK D: Videoovervåking av borettslagets avfallsbrønner

Forslag til vedtak: Det innføres videoovervåking av borettslagets avfallsbrønner. Husordensreglene endres i tråd med dette, se sak E.

For		Mot	
-----	--	-----	--

SAK E: Endring i husordensreglene

Forslag til vedtak: Oppdaterte husordensregler for Ammerudsletta borettslag godkjennes. Endringene er angitt med fet skrifttype i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, og to varamedlemmer for 1 år og 5 medlemmer til valgkomite for 1 år:

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Nina Kristiansen	
Styremedlem	Yvonne Iversen	
Varamedlem	Jørn Larsen	
Varamedlem	Aisha Bibi	
Valgkomite	Pil Marte Derås	
Valgkomite	Anne G Søreide	
Valgkomite	Terje Nilsen	
Valgkomite	Ruth B Skree	
Valgkomite	Iris Diaz	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Ammerudsletta Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 4. mai 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) 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

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endring av husordensregler og vedtekter
- B) Anlegge en ekstra avfallsbrønn på enden av nr 33
- C) Opprettelse av en dyregruppe i borettslaget
- D) Videoovervåking av borettslagets avfallsbrønner
- E) Endring i husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 6.4.2021
Styret i Ammerudsletta Borettslag

Hans-Olav Toft

Bilal Ishqair

Yvonne Iversen

Nina Kristiansen

Irene Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toff	2020-2022
Styremedlem	Bilal Ishqair	2020-2022
Styremedlem	Yvonne Iversen	2019-2021
Styremedlem	Nina Kristiansen	2019-2021
Styremedlem	Irene Moen	2020-2022
Varamedlem	Jan Holst	2020-2021
Varamedlem	Hans-Kenneth J Paulsen	2020-2021

Valgkomiteen

Terje Nilsen	2020-2021
Eric Sæby	2020-2021
Anne Gitte Søreide	2020-2021
Ruth Burch Skree	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Ammerudsletta Borettslag

Borettslaget består av 256 andelsleiligheter.

Ammerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955362128, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudveien 27 - 35

Gårds- og bruksnummer:
95 46

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.

Ammerudsletta Borettslag har ingen 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter og behandlet 123 saker i 2020. Styrets arbeid har vært preget av corona-epidemien, men styret tok raskt i bruk elektroniske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det har ikke vært gjennomført dugnad på grunn av covid-19.

Det har i en årrekke vært problemer med varmtvannet i deler av borettslaget. Styret fikk i årene 2018 og 2019 installert nye varmpumper med ny og oppdatert teknologi i nr 27, nr 29, nr 31 og nr 35. Erfaringene viser at dette har bedret utfordringene med varmtvannet i disse blokkene, men det skjer likevel innimellom at varmtvannet blir borte. Dette har krevd mye oppfølging fra styrets side og tett oppfølging fra borettslagets rørleggertjeneste. Styret vil fortsatt være tett på oppfølgingen av varmtvannet. Installasjon av nye varmpumper gir store innsparinger på strømutfordringene til borettslaget.

2020 har vært et aktivt år for borettslagets styre.

Borettslaget fikk rett før jul i 2019 installert nye vaskemaskiner og tørketromler i våre vaskerier. Innkjøringen av de nye vaskeriene krevde mye arbeid i 2020 da det var enkelte utfordringer med den nye teknologien. Til tross for enkelte innkjøring utfordringer har dette i hovedsak fungert fint.

Borettslaget fikk sommeren 2020 tilrettelagt for elbil-lading på alle borettslagets p-plasser unntatt 12 plasser utenfor enden av nr 35 samt alle parkeringsplassene. Det er Ohmia Charging som står for infrastrukturen til elbilladestasjonene. Den enkelte andelseier må selv inngå avtale med Ohmia Charging om ladeavtale og betale for dette. Å få på plass elbillading var et stort løft for borettslaget og styret har det siste halvår sett stigende priser i borettslaget, noe som delvis kan forklares med tilretteleggingen for elbil.

Styret har også fulgt opp diverse vannlekkasjer og behandlet en god del beboerklager.

Andre styreoppgaver i 2020:

Etablering av videoovervåking i de nye vaskeriene

Oppfølging av vaskeriene

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasjeplasser og p-plasser

Bestilling av nøkler og skilt

Oppfølging av renovasjon – dessverre er det slik at en del andelseiere og beboere plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Slik kan vi ikke ha det og styret reagerer sterkt når man opplever dette.

Samarbeidsforholdene i styret

Samarbeidet i styret har fungert svært godt gjennom året. Styret deler oppgavene mellom seg. Dette har fungert fint og styremedlemmene stiller opp i styremøtene og bidrar aktivt til å få arbeidet gjort.



Ekstern styreleder – honorar til styret

I forkant av generalforsamlingen 2017 tok forvaltningskonsulenten til Ammerudsletta borettslag kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i borettslaget. Generalforsamlingen 2017 valgte Toft til styreleder. Toft ble gjenvalgt som styreleder på generalforsamlingene i 2018, 2019 og 2020. Styreleder er ikke på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2021 settes til 450.000, hvorav ekstern styreleder mottar 300.000 i henhold til kontrakt og de resterende 150.000 fordeles mellom de interne styremedlemmene. Det er viktig å sikre intern rekruttering til styret.

Huseierlagets kontrakter og økonomisk drift:

Styret arbeider kontinuerlig med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i 2017, 2018, 2019 og 2020 jobbet med gjennomgang av alle borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.

2017:

Ny reforhandlet avtale med Securitas	kr 150.000
Ny reforhandlet avtale med Tryg Forsikring	kr 39.000
Ny serviceavtale vedr Legionellakontroll	kr 40.000
Reforhandlet kontraktspris med Vaktmesterkompaniet pga mangelfull brøyting vinteren 2017/2018	kr 38.750

Reforhandlet avtale med Aqua Unik om filterbytte kr 23.000

Innsparinger 2017 ca kr 291.000

2018:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 27 pga innkjøp av ny varmpumpe:	kr 49.000
Innsparing ifm gratis vask i juli	kr 29.700
Rimeligere vaskeleverandør	kr. 100.400
Rimeligere vaktmester	kr 25.000
Innspart på vårfeiling sammenlignet med tilbud fra Vaktmesterkompaniet	kr 5.000
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6.000
<u>Innsparing brøytekontrakt</u>	<u>kr 62.500</u>

Innsparinger i 2018 kr 277 600

2019:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 35 pga innkjøp av ny varmpumpe:	kr 72 000,-
Beregnet innsparing på strømforbruk nr 29 pga innkjøp av ny varmpumpe:	kr 106 000,-
Beregnet innsparing på strømforbruk nr 31 pga innkjøp av ny varmpumpe:	kr 39 000,-
Reduserte kostnader på maskinparken i vaskeriene	kr 100 000,-
<u>Styreleder er møteleder på generalforsamlingen</u>	<u>kr 6.000</u>
Innsparinger i 2019	kr 323 000



2020:

Forhandlet ned varslet premieøkning - forsikringspremien:	kr	140.000,-
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6.000
Fremforhandlet anleggsbidrag fra Ohmia	kr	30.000
<u>Fremforhandlet refusjon pga vekterstreik</u>	<u>kr</u>	<u>15.700</u>
Innsparinger i 2020	kr	161.700

Totale innsparinger siste 3,5 år: kr 1.083.300

Vedlikehold:

En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Mye av teknisk infrastruktur i borettslaget er slitt og krever mye vedlikehold. I tillegg til det som er nevnt overfor er det en god del vedlikehold på elektriske anlegg og VVS-anlegg. Styret har gjennom 2020 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Oppganges låsanlegg er også svært slitt og krever mye vedlikehold. Dette krever mye oppfølging.

Det ble i 2020 dessverre påvist skjeggkre i 5 leiligheter i nr 35. Det ble gjennomført skadedyrbekjempelse september 2020 i hele blokka. Borettslaget hadde forsikring som dekket den gjennomførte bekjempelsen minus egenandel.

Vedlikeholdsmessige utfordringer:

I årsberetningen for 2019 skrev styret følgende om de vedlikeholdsmessige utfordringer borettslaget står overfor:

- Oppfølging av varmegjenvinnings- og varmtvannssystem
- Nytt låssystem
- Barnevogn/sykkelp-løsning – styret jobber med dette
- Ventilasjon – ventilasjonsrens gjennomføres vinteren 2021
- Oppgradering av trappeoppganger – styret er i ferd med å innhente priser på malearbeider. I skrivende stund er arbeidet med å bytte ut de gamle tradisjonelle lampene med sensorstyrte LED-lamper i gang. Dette vil redusere borettslagets energikostnader.

Styret kan delvis kvittere ut varmtvannssystemet.

Dette er arbeidsoppgaver som er sentrale for styret i 2021.

Parkeringssituasjonen i borettslaget

Det er pr i dag 8-12 måneders ventetid for p-plass i borettslaget.

El-bil lading i borettslaget

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.



Konsumprisjustering av felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2021 som er basert på at felleskostnadene justeres med 1,6% fra 01.01.2021. Dette er i realiteten ingen økning, kun en justering i tråd med konsumprisindeksen siden forrige regulering.

InfoNytt og Vibbo

Styret har utgitt 31 InfoNytt i 2020. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 11 infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad. Vibbo vil ta over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til andelseierne.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **16 290 922**.

Dette er kr 320 922 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettet med økning av felleskostnadene fra 1.1.2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **6 714 178**.

Dette er kr 2 588 467 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr **7 955 145** 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 **8 820 378** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 1 512 000 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader. I tillegg er det budsjettet kr. 1 800 000 til oppussing av oppganger, kr. 200 000 til utskiftninger av lysarmaturer til sensorstyrt LED, samt kr. 500 000 til uforutsette kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 206 385. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudsletta Borettslag. Dessverre har selskapets skadehistorikk vært svært negativ de siste årene.

Lån

Ammerudsletta Borettslag har lån i OBOS- banken. 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

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.

Budsjettet er basert på 1,6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Ammerudslettas Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Ammerudslettas Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgis 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5T8EZ-PU006-EXIGV-Y8QW/I-W1ZUU-VBYQ3



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-29 16:30:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5T8EZ-FU006-EXIGV-Y8QW/I-W1ZUU-VBYQ3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

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.		4 929 162	2 525 363	4 929 162	8 820 378
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 955 145	6 118 909	2 737 355	3 435 355
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 690	5 690	5 690	5 690
Fradrag kjøpesum anl.midler		-150 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 919 618	-3 720 800	-3 761 000	-4 115 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 891 216	2 403 799	-1 017 955	-673 955
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 820 378	4 929 161	3 911 207	8 146 423
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 417 221	5 945 906		
Kortsiktig gjeld		-596 843	-1 016 745		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 820 378	4 929 161		



AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 266 948	15 795 058	15 970 000	16 273 000
Andre inntekter	3	23 974	110 006	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		16 290 922	15 905 064	15 970 000	16 273 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-64 155	-64 455	-64 455
Styrehonorar	5	-450 000	-302 500	-455 000	-455 000
Avskrivninger	14	-5 690	-5 690	-5 690	-5 690
Revisjonshonorar	6	-22 244	-20 216	-19 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-244 325	-239 858	-248 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-9 395	-21 600	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 802 984	-3 074 929	-3 962 000	-4 012 000
Forsikringer		-357 554	-304 989	-330 000	-561 000
Kommunale avgifter	9	-915 157	-763 843	-1 161 000	-876 000
Energi/fyring		-731 120	-1 058 760	-1 400 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-751 672	-734 915	-760 000	-775 000
Andre driftskostnader	10	-1 360 588	-1 038 364	-837 500	-1 199 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 714 178	-7 782 318	-9 302 645	-9 682 645
DRIFTSRESULTAT		9 576 744	8 122 746	6 667 355	6 590 355
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 117	22 728	0	0
Finanskostnader	12	-1 642 717	-2 026 565	-3 930 000	-3 155 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 621 600	-2 003 837	-3 930 000	-3 155 000
ÅRSRESULTAT		7 955 145	6 118 909	2 737 355	3 435 355
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		7 955 145	6 118 909		



AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG
ORG.NR. 955 362 128, KUNDENR. 5309

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	437 580
Andre varige driftsmidler	14	667 444	673 134
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		105 826 249	105 681 939
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 210	113 439
Forskuddsbetalte kostnader		217 082	641 146
Driftskonto OBOS-banken		5 050 374	3 094 363
Driftskonto OBOS-banken II		27 622	20 193
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74 100	62 525
Sparekonto OBOS-banken		4 026 833	2 014 240
SUM OMLØPSMIDLER		9 417 221	5 945 906
SUM EIENDELER		115 243 470	111 627 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		27 502 725	19 547 581
SUM EGENKAPITAL		27 528 325	19 573 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	84 545 302	88 464 920
Borettsinnskudd	17	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	18	779 880	779 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		87 118 302	91 037 920



11

Ammerudsletta Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		254 578	246 978
Leverandørgjeld		203 301	673 830
Skyldige offentlige avgifter	19	101 595	84 028
Påløpte renter		7 299	12 119
Annen kortsiktig gjeld	20	30 070	-210
SUM KORTSIKTIG GJELD		596 843	1 016 745

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**115 243 470 111 627 845**

Pantstillelse	21	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.3.2021
Styret i Ammerudsletta Borettslag

Hans-Olav Toft /s/

Bilal Ishqair /s/

Yvonne Iversen /s/

Nina Kristiansen /s/

Irene Moen /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 786 415
Garasje	325 452
Parkering	138 000
Garasje	24 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 273 915

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 250
Garasje	-4 717
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 266 948

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

Beboerservice inntekter	7 418
Fakturert beboer: Ansvar for vannskade i skadesak nr. 1904489	7 557
Fakturert beboere for bortkjøring av avfall	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	23 974

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 450 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 244.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 031
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-4 364
SUM KONSULENTHONORAR	-9 395

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-234 017
Drift/vedlikehold VVS	-438 111
Drift/vedlikehold elektro	-152 516
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-239 198
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-492 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 493
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-88 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 001
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 802 984

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

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

Vann- og avløpsavgift	-317 978
Feieavgift	-35 945
Renovasjonsavgift	-561 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-915 157

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 269
Diverse leiekostnader/leasing	-230 586
Vaktmestertjenester	-407 699
Vakthold	-81 675
Renhold ved firmaer	-454 018
Snørydding	-98 641
Andre fremmede tjenester	-11 902
Kontor- og datarekvisita	-4 729
Trykksaker	-2 166
Andre kontorkostnader	-650
Porto	-7 924
Bank- og kortgebyr	-6 511
Velferdskostnader	-3 122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 360 588

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 090
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 593
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 434
SUM FINANSINTEKTER	21 117

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 642 717
SUM FINANSKOSTNADER	-1 642 717

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	7 938 266
Tilgang 2017 (Stor rehabilitering 2012-2015)	87 586 921
Tilgang 1985	4 096 604
Tilgang 1986	3 403 755
Tilgang 1987	1 372 803
Tilgang 1988	172 576
SUM BYGNINGER	104 570 925



Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.95/bnr.46

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel

Tilgang 2015

56 897

Avskrevet tidligere

-26 078

Avskrevet i år

-5 690

25 129

Antenneanlegg (Avskrives ikke)

Kostpris

500 811

500 811

Garasjeanlegg (Avskrives ikke)

Kostpris

126 504

126 504

Innskudd garasje

Kostpris

15 000

15 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**667 444****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 690****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus A/L. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr.300.- Balanseført verdi: kr.300.-

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-92 500 000

Nedbetalt tidligere

4 035 080

Nedbetalt i år

3 919 618

-84 545 302

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-84 545 302**

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-1 767 620
Korrigerings	-25 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 793 120

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd balkonger	-718 080
Innskudd garasjer	-61 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-779 880

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-74 100
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-101 595

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Avsatt styrehonorar	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-30 070

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 793 120
Pantelån	84 545 302
TOTALT	86 338 422

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

Bygninger	104 570 925
Tomt	587 580
TOTALT	105 158 505

INNKOMNE FORSLAG**SAK A: Forslag til endring av husordensregler og vedtekter*****Forslagsstiller: Skjalg Magnus Fevang***

Ønske om endring av punkt 8.4 i Husordensregler og vedtekter for Ammerudsletta borettslag. Punkt 8.4 er i dag: Kun elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager. Forslag er å endre dette til: Kun gass og/eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes pkt. 8.4 endres til:
Kun gass og/eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslagsstillerens forslag om å tillate gassgrill i borettslaget. Dette er begrunnet i brann sikkerhetsmessige hensyn.

SAK B: Anlegge en ekstra avfallsbrønn på enden av nr 33***Forslagsstiller: Stein Hjeltnes***

Jeg foreslår med dette at generalforsamlingen vedtar at det skal graves en søppelbrønn til mellom blokk 33 og 35 slik at vi får tre brønner for papiravfall og tre for annet avfall. Begrunnelse for forslaget er at de to brønnene for papir til stadighet overfylles.

Forslag til vedtak: Det skal graves en søppelbrønn til mellom blokk 33 og 35 slik at vi får tre brønner for papiravfall og tre for annet avfall.

Styrets innstilling: Styret går ikke inn for å plassere en søppelbrønn til på enden av nr 33 da det ikke er plass til dette her. Styret har akkurat gravd ned kabler i grunnen til elbillading i dette området.

SAK C: Opprettelse av en dyregruppe i borettslaget***Forslagsstiller: Jorun Mai Nyfløt (35g)***

Jeg ønsker at det kan bli opprettet en dyre - gruppe i borettslaget som beboere kan henvende seg om man blir forstyrret av mye bjeffing, eller om man er bekymret for et dyr. Det kan ofte være en stor terskel å ringe på hos en nabo for å klage. Men gruer seg gjerne for dette, og er redd for å komme i unåde hos naboen. Dette spesielt om man har klaget før og ingenting har skjedd. Derfor foreslår jeg at man kunne opprettet en gruppe som kunne tatt seg av ulike saker knyttet til dyrehold i borettslaget.

Forslag til vedtak: Det skal opprettes en dyre - gruppe i borettslaget som beboere kan henvende seg om man blir forstyrret av mye bjeffing, eller om man er bekymret for et dyr.

Styrets innstilling:

Styret slutter seg ikke til dette forslaget da det er styrets oppgave å sørge for at borettslagets husordensregler overholdes; herunder reglene for dyrehold. Styret er også, ut fra egen erfaring, av den oppfatning at en slik dyregruppe vil kunne bli utsatt for ubehagelige episoder. Styret ønsker ikke å utsette andelseiere for dette.

SAK D: Videoovervåking av borettslagets avfallsbrønner***Forslagsstiller: Styret***

Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hæververk på avfallsbrønnene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet avfallsbrønnene på et lavest mulig nivå. Videoovervåking anses som et viktig virkemiddel for å unngå av beboere plasserer søppel utenfor avfallsbrønnene. Styret har det siste året skrevet ut en rekke søppelbøter til personer som er observert mens de plasserer søppel utenfor avfallsbrønnene. Disse sakene har resultert i et økt konfliktnivå og styret håper at videoovervåkingen bidrar til at ingen plasserer søppel utenfor avfallsbrønnene slik at konfliktnivået rundt dette reduseres/forsvinner, noe som kommer alle beboere til nytte.

Borettslaget har gjennom det siste året hatt høye kostnader tilknyttet opprydding og bortkjøring av avfall plassert utenfor avfallsbrønnene.

Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler og redusere/fjerne konfliktnivået i overnevnte tilfelle. Styret er av den oppfatning at videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet.

Borettslaget har gjennomgått store rehabiliteringer med tilhørende høye kapitalkostnader (avdrag og renter) og det er derfor av avgjørende betydning for borettslaget å holde driftskostnadene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen av avfallsbrønnene vil være et viktig og nødvendig bidrag i så henseende.

Etter styrets oppfatning er det en klar interesseovervekt for fellesskapet i å ta vare på borettslagets eiendeler og økonomi sett opp imot den enkelte beboers ønske om ikke å bli fanget opp på videokamera når man kaster sitt avfall.

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere som forårsaker skade på avfallsbrønnene og for å forebygge plassering av søppel utenfor avfallsbrønnene. I tillegg vil opptakene bli slettet etter 14 dager for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

Forslag til vedtak: Det innføres videoovervåking av borettslagets avfallsbrønner. Husordensreglene endres i tråd med dette, se sak E.

Saken krever to tredjedels flertall.

SAK E: Endring i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

I hht til husordensreglenes pkt 2.2 kan styret ved behov supplere husordensreglene gjennom året mellom hver generalforsamling. Endringene skal legges frem for generalforsamlingen til godkjenning.

Det har siden generalforsamlingen 2020 vært nødvendig å supplere husordensreglene på en del punkter, bl.a. videoovervåking av avfallsbrønnene.



Komplette husordensregler legges frem for generalforsamlingen 2021 til godkjenning.
Endringene siden generalforsamlingen 2020 er angitt i fet skrifttype.

Forslag til vedtak: Oppdaterte husordensregler for Ammerudsletta borettslag godkjennes.



HUSORDENSREGLER FOR AMMERUDSLETTA BORETTSLAG

godkjent på generalforsamlingen 23.06.2020 – legges frem for generalforsamlingen 2021 til godkjenning (**endringer siden sist i fet skrift**)

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser	2
3. Ro og orden	2
4. Bygningsmessige bestemmelser	3
5. Innvendige fellesområder	3
6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget.....	4
7. TV og internett	5
8. Balkongene	5
9. Vaskeriene	6
10. Videoovervåkning.....	7
11. Skadedyr	8
12. Håndtering av nabokonflikter	8



1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av andelseiernes leiekontrakt. Alle beboere i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan til enhver tid gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av rundskriv til andelseiere. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære generalforsamling.

2.3. Andelseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av hans husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Borettslaget har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av borettslagets forsikring, er det en egenandel. Egenandel ved vannskader skal betales av andelseier/leieboer i den leilighet hvor vannet kommer fra. Alle forsikringsskader skal meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning omgående med kopi til styret.

2.5. Borettslaget avholder dugnader etter styrets bestemmelse. Dersom det ikke møter andelseiere til dugnaden, vil styret leie inn firmaer for å få gjennomført arbeidene. Dette kan medføre at fellesutgiftene må økes.

2.6. Borettslagets vaktmestertjeneste er leid inn for å ivareta borettslagets fellesinteresser.

2.7. Andelseiere/beboere oppfordres til å gi styret skriftlig melding dersom det blir observert at husordensreglene ikke blir overholdt.

2.8. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til ammerudsletta@styrommet.net eller legges i styrets postkasse utenfor inngangen til Ammerudveien 35A.

3. Ro og orden

3.1. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging og banking mv) mandag til fredag mellom kl. 21.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det legges særlig vekt på at naboene ikke forstyrres.

På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Musikkøvelser, som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 på ukedager, lørdager kun mellom kl. 10.00 og kl. 1800 og ikke på søndager og helligdager. Musikkøvelser skal ikke vare mer enn 3 timer pr. dag, og kun i de tidsrom som er angitt ovenfor. Instrumentene skal (om mulig) dempes.



3.3. Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

4. Bygningsmessige bestemmelser

4.1. Det skal være mulig å åpne alle opprinnelige ventilene i leiligheten. Ventilene skal stå åpne.

4.2. Styret anbefaler at man installerer panelovner for å unngå fuktskader.

4.3. Nøklene til inspeksjonsluken på badene skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.4. Nøklene til sikringsskapet skal ikke stå i døra. Nøklene skal oppbevares betryggende.

4.5. Det er ikke tillatt å montere kjøkkenvifter på felles luftekanal. Dette medfører matlukt i nabo-leilighetene. Andelseier må for egen regning fjerne kjøkkenvifter som er montert på felles luftekanal. **Tillegg: Dersom styret mottar klager på matlukt fra andre leiligheter, har styret rett til adgang til alle leiligheter som er tilknyttet denne felles luftekanal for å sjekke at det ikke er montert kjøkkenvifter i leilighetene.**

4.6. Plast, kartonger og parafinkubber skal ikke brukes til fyring, da disse soter ned pipeløpet. Bruk tørr ved.

4.7. Det er kun tillatt å montere markiser med gjeldende fargekode under balkongoverbygg.

4.8. Det er tillatt med persienner på utsiden av vinduer og balkongdører. Disse skal monteres av autorisert fagpersonell. Kun fargen - RAL: 8019, skal benyttes der hvor det er grå/brune vinduer. Andelseiere bes kontakte Fasadeprodukter, e-post post@fasadeprodukter.no eller på telefon 911 50 200 eller Markisemannen, e-post post@markisemannen.no eller på tlf 48 300 500

4.9. Den enkelte andelseier eller bruker av boligen er ansvarlig for sin innvendige porttelefon. Skader som skyldes feil eller uvøren bruk er den enkelte andelseiers ansvar. Andelshaver må selv betale kostnader til reparasjon som følge av slik bruk.

NY:

4.10. Ved bytting av peis skal det eksisterende hull og rør inn i pipa brukes. Hullet i pipa må ikke endres da dette kan føre til ubalanse i hele pipesystemet. Andelseier står ansvarlig for at dette overholdes. Kun autorisert firma skal bytte peis. Styret skal motta bekreftelse fra autorisert firma om utførte arbeider.

5. Innvendige fellesområder

5.1. Andelseierne skal være med og holde orden i kjellere, trappeoppganger og indre fellesrom. Alle beboere skal påse at det ikke blir hensatt avfall/gjenstander/løsøre på fellesområdene. Det er ikke tillatt å sette gjenstander på fellesarealer i kjeller, ei heller midlertidig. Brudd på dette forbudet vil føre til at andelseier må betale for bortkjøring og vask.

5.2. Røyking er forbudt i alle fellesrom.



- 5.3. Barnevogner, sykler, sparker og kjelker skal kun settes på de steder i kjelleren som er avsatt til dette formål.
- 5.4. Sykler skal uten unntak stå i sykkelstativene.
- 5.5. Det er ikke tillatt å oppbevare mat i kjellerne pga faren for skadedyr.
- 5.6. Kjellere og trappeoppganger tillates ikke benyttet som lekeplass. Unødvendig opphold er forbudt.
- 5.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder og annen motorredskap i kjellerne. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.
- 5.8. Trappene vaskes 1 gang i uken i regi av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å vaske foran sin egen dør. Det er ikke tillatt å riste matten i gangen. Den som skitner til mer enn normalt i trapper og oppganger må selv gjøre rent etter seg. For barn er foresatte/foreldre ansvarlige for rydding og vask.
- 5.9. Dører til oppgangen og kjellerdører skal alltid holdes låst.
- 5.10. Lufting ut gjennom entredøren skal ikke forekomme.
- 5.11. Andelseier er selv ansvarlig for å få fjerne avfall som ikke er husholdningsavfall. Tilhenger til dette formål kan lånes i borettslaget. Nøkkel til tilhenger fås ved henvendelse til den i styret som er ansvarlig for hengeren, se oppslag i oppgangen.
- 5.12. Det er ikke tillatt å sette opp klistrelapper eller skrive med tusj etc. på postkasser eller ringetablåer. Unntatt fra dette er Nei til reklame på postkassene.
- 5.13. Postkasseskilt bestilles gjennom styret. Andelseier er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på postkasser eller ringetablåer.

6. Bestemmelser for uteområdene i borettslaget

- 6.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret. Andelseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.
- 6.2. Foreldrene er ansvarlige for sine barns lek og for at det blir ryddet opp etter dem.
Andelseier og besøkende har plikt til å se etter sine barn og påse at gjeldende regler blir fulgt.
- 6.3. Lufting av tøy og teppebanking er bare tillatt på bestemte plasser hvor stativ er satt opp.
- 6.4. Støyende virksomhet utendørs tillates ikke etter kl. 21.00 på hverdager, og heller ikke i tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 eller på offisielle fri- og helligdager.
- 6.5. På balkongene og i forhagene er støyende aktivitet som høyrøstet tale eller høy musikk ikke tillatt.
- 6.6. Grilling på fellesområdet er kun tillatt på opparbeidete grillplasser. Ved bruk av engangsgriller skal disse plasseres forsvarlig. Den som griller har ansvar for å rydde vekk søppel etter seg.
- 6.7. Skilt og brøytepinner som er satt opp på borettslagets område, skal respekteres.



6.8. Sykler, etc. som står ute, skal ikke under noen omstendighet være til hinder for ferdsel, eller settes slik at de stenger for ferdsel til eller fra trapper og innganger.

6.9. All bruk av fyrverkeri er forbudt på borettslagets eiendom.

6.10. Når det gjelder kasting av juletrær, henvises det til Oslo kommunes hjemmesider: www.oslo.kommune.no.

6.11. Det er ikke tillatt å sette søppel eller annet avfall utenfor søppelbrønnene eller på uteområdene. Beboer vil bli belastet for opprydding/bortkjøring.

6.12. Det er ikke tillatt å mate fugler ute, da dette tiltrekker seg mus, rotter og annet utøy.

6.13. Andelseier/beboer kan ikke plante på fellesområdene.

6.14. Det er ikke tillatt å trække/gå i bedene.

6.15. Droner er ikke tillatt brukt på borettslagets områder.

7. TV og internett

7.1. Kun godkjente apparatledninger skal benyttes til mottak av internett og TV-signaler. Alle feil på antenneanlegget varsles til GET på telefon 21545454. Tilkalles service på grunn av feil som ikke skyldes fellesanlegget, må omkostningene dekkes av andelseieren.

7.2. Montering av utvendige antenner er ikke tillatt. Parabolantenner er ikke tillatt oppsatt i forhager, på balkonger, terrasser eller på tak i borettslaget.

7.3. Boksene for mottak av digital TV ("GET-boksene") er beboers eiendom, men de skal kun brukes innen borettslaget. Boksen skal leveres til en autorisert GET forhandler ved flytting. Nyinnflyttede må bestille ny digitalboks av en autorisert GET- forhandler. GET-boksen med standard programpakke er inkludert i fellesutgiftene. Dersom beboer ønsker flere kanaler enn det som er i standardpakken, kan de bestilles hos GET. Disse må beboer betale selv.

7.4. Oppgradering av internett og bredbåndstelefoner kan bestilles hos GET og andelseier må selv betale for dette.

8. Balkongene

8.1. Risting og banking av tepper og matter på og ut av balkongene er ikke tillatt. Tørking av klær innenfor balkongrekkverket er tillatt.

8.2. Balkongene skal til enhver tid holdes rene for snø og is. Avløpet må holdes åpent.

8.3. Andelseierne skal selv sørge for vedlikehold av balkongene. Det er ikke tillatt å bruke salt eller andre kjemikalier.

8.4. Kun elektrisk grill er tillatt brukt på balkonger og i forhager.

8.5. Det er ikke tillatt å oppbevare oppussingsavfall eller annen søppel på balkongene.

8.6. Verandakasser og annet skal henges på innsiden av balkongene.

8.7. Det er ikke tillatt å plassere motorsykler, mopeder og annen motorredskap på balkongene eller forhagene. Oppbevaring av brannfarlige væsker eller gassbeholder/flaske er heller ikke tillatt.



8.8. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er høyere enn terrasserekkeret. Dette for å unngå at det visuelle inntrykket av borettslaget ødelegges. Borettslaget bruker til enhver tid store beløp på å ta vare på borettslaget og holde det pent og ryddig. Denne regel er en del av dette arbeid.

8.9. Det er ikke tillatt å ha fryser eller kjøleskap på terrassene som ikke er godkjent for utebruk eller bryter med regelen i pkt 8.8. eller støyer så mye at de er til sjenanse for naboene.

9. Vaskeriene

9.1. Hver blokk i borettslaget har sitt fellesvaskeri. Utgiftene til drift, vedlikehold og fornyelser i vaskeriene dekkes delvis over felleskostnadene, men også ved brukerbetaling. Brukerbetaling ble vedtatt på generalforsamlingen 2019. Alle andelseiere har samme rettigheter og plikter vedrørende bruk av vaskeriene. Nøkkel til vaskeriet tilhører hver enkelt leilighet. Ny vaskebrikke bestilles gjennom styret mot betaling.

9.2. Bruksanvisning for alle vaskemaskiner og utstyr finnes enten på eller i nærheten av utstyret. Disse bruksanvisningene skal følges. Avvik fra bruksanvisningene er ikke tillatt og vil bli betraktet som grov uaktsomhet. All bruk av vaskemaskiner og tørketromler blir loggført. Alle brukere må signere på brukeravtale før de får rett til å bruke vaskeriet. Ved gjentatt grov uaktsomhet kan styret inndra retten til å bruke vaskeriet. Bruker av vaskeriet er økonomisk ansvarlig for feilaktig bruk eller uaktsomhet og vil bli belastet reparasjonskostnadene som måtte oppstå pga slik bruk.

9.3. Nye leieboere er forpliktet til å søke veiledning for bruk av vaskeriet. Styret gir slik veiledning.

9.4. Den som benytter vaskeriet er ansvarlig for at maskinene blir tømt for tøy når vaske- og tørkeprogrammet for vedkommende er ferdig. Unnlatelse av å oppfylle dette punkt anses respektløst overfor den som skal vaske etter en og vil medføre en advarsel. Barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i vaskeriene.

9.5. Følgende forholdsregler SKAL følges: Se oppslag i vaskeriet.

a. Ingen maskiner skal overbelastes. Det betyr at det ikke må legges i mer tøy i maskinene enn hva de etter bruksanvisningen er beregnet for.

b. Det er kun klær som skal vaskes i fellesvaskeriet. Tepper, overmadrasser mv skal ikke vaskes i fellesvaskeriet.

c. Før noe plagg blir lagt i maskinene, skal løse metallgjenstander, f. eks mynter, skruer, spiker mv fjernes. Metallgjenstander kan føre til store skader og kostbare reparasjoner. Bruk vaskepose til BH med spiler.

d. Det skal kun benyttes lavtskummende vaskemiddel godkjent for maskinvask.

e. Den som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold av vaskeriet, maskinparken og rengjøring av gulvet etter bruk.

9.6. Ved eventuelle feil som oppstår skal vedkommende maskin øyeblikkelig slås av, og feilen skal meldes til vaktmestertjenesten, styret ved ansvarshavende eller tilsynsleder snarest.



9.7. I blokk 27, 31, 33, 35 er vasketiden er mandag til fredag fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og på lørdager fra kl. 07.00 til kl. 19:00. Vasketiden er 3 timer vask og tørk.

I blokk 29 er tidene fra kl. 07.00 til kl. 23.00 fra mandag til fredag og lørdag fra kl. 07.00 til kl. 21.00.

Vasketider i nr 29 er: - 2 timer per beboer, vi deler ikke opp vasketid i tørk/vask for seg. 20 kr per vasketid.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager og helligdager. Det er montert tidsur som styrer strømmen i alle vaskeriene.

9.8. Det er ikke tillatt å tørke tøy på de elektriske varmeovnene pga brannfaren. Det er ikke tillatt å oppholde seg i vaskeriet etter endt vasketid.

9.9. Det er ikke tillatt å røyke i vaskeriene.

9.10. Vaskeriene er videoovervåket.

Borettslaget har en berettiget interesse av at det installeres videoovervåking i vaskeriene. Formålet med videoovervåkingen er å forebygge skade og hærverk på maskinene og bidra til å holde borettslagets vedlikeholdskostnader tilknyttet maskinene på et lavest mulig nivå. Borettslaget har gjennom de siste år hatt svært høye kostnader tilknyttet vaskeriene. På denne bakgrunn har styret sett seg nødt til å investere i ny maskinpark og innføre et betalingssystem i vaskeriene. Dette ble vedtatt på generalforsamlingen i 2019. Videoovervåkingen har kun til formål å forebygge skade på borettslagets eiendeler. Styret er av den oppfatning at videoovervåking er et nødvendig og hensiktsmessig virkemiddel for å oppnå formålet. Borettslaget har gjennomgått store rehabiliteringer med tilhørende høye kapitalkostnader (avdrag og renter) og det er derfor av avgjørende betydning for borettslaget å holde driftskostnadene på et lavest mulig nivå. Videoovervåkingen av vaskeriene vil være et viktig og nødvendig bidrag til dette.

Etter styrets oppfatning er det en klar interesseovervekt for fellesskapet i å ta vare på borettslagets eiendeler og økonomi sett opp imot den enkelte beboers ønske om ikke å bli fanget opp på videokamera i et vaskeri man bruker en gang iblant.

Opptakene vil kun bli brukt for å kunne identifisere skadeforvoldere som forårsaker skade på maskinparken. I hht borettslagets husordensregler som omhandler vaskeriene, er skadeforvolder økonomisk ansvarlig for uansvarlig/uaktsom bruk. Opptakene blir slettet etter en uke for å gjøre overvåkingen så lite inngripende som mulig.

10. Videoovervåking

10.1. Videoovervåking av fellesarealene i kjellerne

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer av fellesområdene og utløses av bevegelsessensorer.

Videoovervåking er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.



10.2. Videoovervåking av fellesvaskeriene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer fellesvaskeriene

Videoovervåkingen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

NY:

10.3. Videoovervåking av avfallsbrønnene

Hovedformålene for borettslaget med videoovervåkingen er å ivareta beboeres sikkerhet. Med sikkerhet menes så vel brannsikkerhet, personsikkerhet, som sikkerhet for formuesgjenstander.

Videoovervåkingen skjer av avfallsbrønnene. Videokameraene er rettet slik at de kun fanger opp det som skjer rundt avfallsbrønnene.

Videoovervåkingen er skiltet.

Styret har tilgang til videoopptakene. Andre kan gis tilgang til opptakene etter vurdering fra styret.

11. Skadedyr

Noen land er dessverre plaget med skadedyr som veggdyr og kakerlakker, og slike uønskede passasjerer er lett å få med seg i bagasjen hjem.

Styret ber derfor beboerne som reiser utenlands til steder som har veggdyr mv om å kontakte Anticimex eller annet skadedyrsfirma for å få informasjon om hvilke forholdsregler man må ta ved hjemkomst.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å bekjempe og utrydde skadedyr ved å benytte skadedyrsfirma til dette, se for øvrig vedtektenes pkt 5-1-6 vedr dette.

12. Håndtering av nabokonflikter

Styret følger følgende prosedyre for behandling av konflikter mellom naboer/andelseiere:

12.1. Styret mottar klagen fra en andelseier på en nabo/annen andelseier

12.2. Klagen oversendes den det klages på for uttalelse. Slik blir hensynet til kontradiksjon oppfylt.

12.3. Dersom klagene fortsetter etter dette, kalles partene inn til møte i regi av styret/deler av styret. Det er frivillig for beboerne å møte opp, men fornuftig i fht å få til en løsning av saken. Styrets representanter lytter og megler.



12.4. Dersom megling i regi av styret ikke fører frem, inviteres beboerne til megling hos OBOS-advokaten. Borettslaget dekker kostnaden til dette. Hensikten med dette er å få til en arena som for de impliserte partene oppleves som fullstendig nøytral og med fagkompetanse i slike saker.

12.5. Dersom megling hos OBOS-advokaten ikke fører frem, opplyser styret at partene kan ta saken videre til rettsapparatet dersom de ønsker det. Da er saken ute av styrets hender med mindre det er åpenbart for styret at den ene parten bryter borettslagslov, vedtekter eller husordensregler gjennom sin adferd.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder er ikke på valg:

Hans-Olav Toft

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Nina Kristiansen Ammerudveien 29 C

Yvonne Iversen Ammerudveien 35 C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Irene Moen Ammerudveien 27 D

Bilal Ishqair Ammerudveien 33 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Jørn Larsen Ammerudveien 35

Aisha Bibi Ammerudveien 31 C

D. Som tilsynsledere/valgkomité for 1 år foreslås:

Anne G Søreide Ammerudveien 29 A
Epost: anne.soreide@gmail.com

Terje Nilsen Ammerudveien 31 D
Epost: pus.nilsen@gmail.com

Ruth B Skree Ammerudveien 33
Epost: ruth@skree.org

Iris Diaz Ammerudveien 35
Epost: irisicdb@gmail.com

Pil Marte Derås Ammerudveien 27 C

I valgkomiteen for Ammerudsletta Borettslag

Terje Nilsen
Eric Sæby
Anne Gitte Søreide
Ruth Burch Skree



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ammerudsletta@styrerommet.no eller pr. brev til styrets postkasse. Se borettslagets hjemmeside på www.ammerudsletta.no for ytterligere informasjon. Styret oppfordrer beboerne om å sjekke hjemmesiden jevnlig.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret anbefaler at de andelseiere som ikke har gjort det, registrerer seg på Vibbo.

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, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Ammerudsletta Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Komplett Drift.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Etablering av elbil-ladestasjoner ved garasjeplasser og parkeringsplasser. Det har blitt installert videoovervåking i de nye vaskeriene.	
2019	Nye varmpumper med ny og oppdatert teknologi i nr 29 og nr 31 Nye vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene. Alle vaskeriene er pusset opp Frysa er pusset opp Gjennomført tilsyn med brannsvarslingsutstyret i alle leilighetene. Manglende eller defekt utstyr er erstattet Rehabilitering vannskader i to leiligheter etter taklekkasjene i 2018/2019	
2018	Nye porttelefoner med videofunksjon	
2018	Byttet varmpumper i nr 27 og nr 35 for å sikre tilførselen av varmtvann til leilighetene og for å spare energikostnader. Satt inn vannmåler i nr 35. Nytt panel og oppmaling av inngangspartiene i nr 33. Utbedret vannskader i de tre leilighetene hvor det var vannlekkasje gjennom taket i 2018 Diverse utbedringer av uteområdene Ferdigstilt det nye porttelefonanlegget	
2016 - 2017	Maling av garasjeanlegg	
2014 - 2015	Oppgradering av utemiljøet	
2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger, tak, vinduer	
2011 - 2011	Oppsett av tre nye garasjer ved blokk 35	
2011 - 2011	Ombygging varmtvannsberedere HMS krav	Forebyggende arbeid med Legionella bakterier, utført vannprøver
2010 - 2010	Nytt lås system	
2010 - 2010	Nye brannslanger og varslere i alle leiligheter	
2010 - 2010	Oppgradering fotball bane bak blokk 27	Nytt fotballnett



2007 - 2007	Oppussing av oppganger	
2007 - 2007	Oppussing av inngangspartier	
2007 - 2007	Oppussing av fasade i Ammerudveien 27	
2007 - 2007	Oppussing av vaskeriene	
2007 - 2007	Asfaltering av stikkveier	
2007 - 2007	Oppsetting av søppelbrønner	
2006 - 2006	Utskiftet El-anlegg i kjeller	
2006 - 2006	Malt garasjeanlegget	
2004 - 2004	Utskiftning av stigeledninger	
2003 - 2004	VVS-rehabilitering	Rehabiliterert samtlige bad og utskiftning av avløpsrør.