



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 362 128  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 28.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 638 783	16 290 922
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 638 783</b>	<b>16 290 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		380 964	348 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 686	5 690
Annen driftskostnad		8 891 280	6 360 038
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 281 930</b>	<b>6 714 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 356 853</b>	<b>9 576 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 807	21 117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 807</b>	<b>21 117</b>
Annen finanskostnad		1 288 897	1 642 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 288 897</b>	<b>1 642 717</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 275 090</b>	<b>-1 621 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 081 764	7 955 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		681 737	667 444
Sum varige driftsmidler		105 840 242	105 825 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 840 542	105 826 249
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 520	
Andre fordringer		218 543	238 292
Sum fordringer		220 063	238 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 378 651	9 178 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 378 651	9 178 929
Sum omløpsmidler		11 598 714	9 417 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 600	25 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 600</b>	<b>25 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		33 584 489	27 502 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 584 489</b>	<b>27 502 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>33 610 089</b>	<b>27 528 325</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 422 397	84 545 302
Øvrig langsiktig gjeld		2 573 000	2 573 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 995 397</b>	<b>87 118 302</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 995 397</b>	<b>87 118 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 492	7 299
Leverandørgjeld		495 536	203 301
Skyldige offentlige avgifter		90 354	101 595
Annen kortsiktig gjeld		240 388	284 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>833 770</b>	<b>596 843</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 829 167</b>	<b>87 715 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256858

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 28.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 955 362 128  
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		16 638 783	16 290 922
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 638 783</b>	<b>16 290 922</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		380 964	348 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 686	5 690
Annen driftskostnad		8 891 280	6 360 038
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 281 930</b>	<b>6 714 178</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 356 853</b>	<b>9 576 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 807	21 117
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 807</b>	<b>21 117</b>
Annen finanskostnad		1 288 897	1 642 717
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 288 897</b>	<b>1 642 717</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 275 090</b>	<b>-1 621 600</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 081 764	7 955 145
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>



Organisasjonsnr: 955 362 128  
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		681 737	667 444
Sum varige driftsmidler		105 840 242	105 825 949
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 840 542	105 826 249
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 520	
Andre fordringer		218 543	238 292
Sum fordringer		220 063	238 292
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 378 651	9 178 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 378 651	9 178 929
Sum omløpsmidler		11 598 714	9 417 221
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	25 600	25 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>25 600</b>	<b>25 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	33 584 489	27 502 725
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>33 584 489</b>	<b>27 502 725</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>33 610 089</b>	<b>27 528 325</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 422 397	84 545 302
Øvrig langsiktig gjeld	2 573 000	2 573 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 995 397</b>	<b>87 118 302</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 995 397</b>	<b>87 118 302</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 492	7 299
Leverandørgjeld	495 536	203 301
Skyldige offentlige avgifter	90 354	101 595
Annen kortsiktig gjeld	240 388	284 648
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>833 770</b>	<b>596 843</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>83 829 167</b>	<b>87 715 145</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>



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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5309 Ammerudsletta Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Ammerudsletta Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Sarons lokaler, Ammerudveien 29 F.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Ammerudsletta 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Ammerudsletta Borettslag  
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Sarons lokaler, Ammerudveien 29 F.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 17.03.2022

Styret i Ammerudsletta Borettslag

Hans-Olav Toft    Bilal Ishqair    Yvonne Iversen    Nina Kristiansen    Irene Moen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Olav Toff	2020-2022
Styremedlem	Bilal Ishqair	2020-2022
Styremedlem	Yvonne Iversen	2021-2023
Styremedlem	Nina Kristiansen	2021-2023
Styremedlem	Irene Moen	2020-2022
Varamedlem	Aisha Bibi	2021-2022
Varamedlem	Jørn Larsen	2021-2022

### Valgkomiteen

Marte Di Micco-Derås	2021-2022
Iris Cuadra Diaz	2021-2022
Terje Nilsen	2021-2022
Anne Gitte Søreide	2021-2022
Ruth Burch Skree	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### 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 andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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.

BESKYTTET

### Styrets arbeid 2021

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 129 saker i 2021. Styrets arbeid har fortsatt vært preget av corona-epidemien. Styret har i hovedsak brukt elektroniske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg 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 - 2019 installert nye varmpumper med ny og oppdatert teknologi i nr 27, nr 29, nr 31 og nr 35. Erfaringene har vist 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 strømutfgiftene til borettslaget. Dette kommer godt med da strømprisene gikk i været høsten 2021, spesielt i desember.

2021 har vært et aktivt år for borettslagets styre.

#### **Rensing av ventilasjonskanalene**

i borettslaget ble gjennomført vinteren 2021. En kartlegging som ble foretatt i fm rensingen viste at en rekke andelseiere hadde montert elektriske vifter koblet direkte på felles luftekanal, både på kjøkken og noen også på badet. Dette er i strid med borettslagets husordensregler og fører til ubalanse i ventilasjonsanlegget som igjen fører til at matos mv kan sige inn til naboer som er koblet på samme luftekanal. Styret har de senere år mottatt en rekke klager på dette. Kartleggingen i fm rensingen viste hvorfor dette har vært et tiltagende problem de siste årene. Alle andelseiere som hadde slike vifter, har fått pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

**Borettslagets oppganger ble pusset opp** høsten 2021 og dette ble et stort løft for borettslaget.

I tillegg **ble alle lysapparaturer skiftet ut med led-lys med bevegestyring**, både i oppganger og i kjelleren. Dette bidrar også til å holde energikostnadene nede.

Det har også i 2021 vært **brannvern gjennomgang** hvor Gowens har vært på besøk i alle leilighetene og foretatt kontroll og ettersyn og supplert utstyr i de leilighetene som manglet brannvern utstyr.

Styret, etter initiativ fra Ruth Skree, etablerte vår og sommeren 2021 et **kjøkkenhageprosjekt**, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet og et positivt nærmiljøprosjekt som styret vil vurdere om skal videreføres.

**Asfaltering av fartsdempere på borettslagets interne veier** ble gjennomført sommeren 2021.



### **Nye sykkelstativer**

Borettslaget har i løpet av året montert opp nye sykkelstativer i alle blokkene. De nye stativene har resultert i en mye bedre plassutnyttelse i fellesrommene i kjellerne, noe som også har resultert i bedre plass til barnevognparkering mv.

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

Andre styreoppgaver i 2021:

Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene

Oppfølging av vaskeriene

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasje plasser 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. 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 på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2022 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.

### **Borettslagets kontrakter og økonomisk drift**

Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler. Styret har derfor i 2017-2021 jobbet med gjennomgang av de aller fleste av borettslagets kontrakter. Dette er en svært viktig del av styrets arbeid og pågår kontinuerlig.



## Oversikt over innsparinger siden generalforsamlingen 2017:

### 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 vaskeliverandør	kr. 100.400
Rimeligere vaktmester	kr 25.000
Innspart på vårfeiring 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  
(pluss innsparingene fra 2017 kr 291.000)  
(Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 kr 568.600)

### 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  
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 kr 568.000)  
(Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 kr 891.600)

### 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 15.700</u>

Innsparinger i 2020 kr 161.700  
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 kr 891.000)  
(Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 kr 1.053.300)

### 2021:

Fremforhandlet nye serviceavtaler takvifter	kr 36.700
Oppsigelse av leasingavtale printer	kr 19.700
Beregnet innsparing ved LED-armaturer i oppganger/kjeller	kr 23.000

BESKYTTET



Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr	6.000
Krevet refusjon for manglende TV-kanaler 1. halvår	kr	8.200

Innsparinger i 2021	kr	93.600
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2020)	kr	1.053.300)
(Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021)	kr	1.146.900)

**Totale innsparinger siste 4,5 år (summen av akkumulerte innsparinger for perioden)**  
**kr 3.951.400**

### Vedlikeholdsmessige utfordringer

En del av de tekniske anlegg krever mye vedlikehold. Spesielt gjelder dette anlegg tilknyttet varmtvannsproduksjon, vannfiltre og avtrekksviftene på taket. Deler 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 2021 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Konkrete vedlikeholdsoppgaver:

- Oppfølging av varmegjenvinnings- og varmtvannsystem - Løpende
- Barnevogn/sykkel p-løsning – styret jobber med dette - Utført
- Ventilasjon – ventilasjonsrens gjennomføres vinteren 2021 - Utført
- 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 – Utført
- Utbedring av gjerder rundt borettslagets eiendom

Dette er arbeidsoppgaver som har vært sentrale for styret i 2021, den siste oppgaven i 2022.

### Parkeringssituasjonen i borettslaget

Det er pr i dag 20 måneders ventetid for p-plass i borettslaget. Det er for tiden ingen ventetid for å få garasjeplass.

### El-bil lading i borettslaget

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

### Felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2022 som er basert på at felleskostnadene holdes uforandret i 2022.

### Strømkostnadene

Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Heldigvis har styret de siste årene iverksatt en rekke sparetiltak, både innsparingstiltak på energiområdet og andre innsparinger (se egen oversikt overfor vedr dette).

Mange borettslag melder om behov for å øke felleskostnadene vesentlig pga de økte strømprisene. Dette gjelder ikke Ammerudsletta borettslag. Styret vil likevel ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

**InfoNytt og Vibbo**

Styret har utgitt 15 InfoNytt i 2021. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 32 infoskriv. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye det har hastet å få ut informasjonen. Vibbo er fremtidens måte å kommunisere med beboerne på og styret oppfordrer alle som ikke har registrert seg på Vibbo til å gjøre det.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **16 638 783**.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering av utredningstiltak etter branntilsyn samt refusjon for elbilladning.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-9 281 930**.

Dette er 400 715 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr **6 081 764** 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 31.12.2021 kr **10 764 944** 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 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Større vedlikeholdstiltak: Det er satt av kr 400.000 til nye gjerder i borettslaget. Dette er gjennomført vinteren 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 budsjettert med en økning av energikostnader med kr 500.000 i fht. budsjettet for 2021. Det er svært usikkert hvordan energiprisen vil utvikle seg gjennom året, men styret legger til grunn at den vil være høy.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Ammerudsletta Borettslag.

### Lån

Ammerudsletta Borettslag har ett lån i OBOS-Banken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-Banken (pr. 27.01.2022)

Driftskonto: 0,00 % p.a

Sparekonto: 0,40 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Ammerudslettas Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Ammerudslettas Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FPZ7M-QX1EU-D2EFY-Y8MFE-C4Q1T-4M4K7



# 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

2022-03-21 10:13:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FPZ7M-QX1EU-D2EFY-Y8MFE-CAQTT-MM4K7

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>8 820 378</b>	<b>4 929 162</b>	<b>8 820 378</b>	<b>10 764 944</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 081 764	7 955 145	3 435 355	3 674 355
Tilbakeføring av avskrivning	14 9 686	5 690	5 690	5 690
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -23 978	-150 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -4 122 905	-3 919 618	-4 115 000	-4 139 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 944 567</b>	<b>3 891 216</b>	<b>-673 955</b>	<b>-458 955</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 764 944</b>	<b>8 820 378</b>	<b>8 146 423</b>	<b>10 305 989</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	11 598 714	9 417 221		
Kortsiktig gjeld	-833 770	-596 843		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>10 764 944</b>	<b>8 820 378</b>		

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

BESKYTTET



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 529 621	16 266 948	16 273 000	16 535 000
Andre inntekter	3	109 162	23 974	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>16 638 783</b>	<b>16 290 922</b>	<b>16 273 000</b>	<b>16 535 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-80 964	-63 450	-64 455	-64 455
Styrehonorar	5	-300 000	-285 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger	14	-9 686	-5 690	-5 690	-5 690
Revisjonshonorar	6	-20 920	-22 244	-22 000	-24 000
Andre honorarer		-165 000	-165 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-249 185	-244 325	-252 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-109 258	-9 395	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-3 308 089	-1 802 984	-4 012 000	-3 412 000
Forsikringer		-563 939	-357 554	-561 000	-615 000
Kommunale avgifter	9	-949 440	-915 157	-876 000	-970 000
Energi/fyring		-1 490 211	-731 120	-1 400 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-756 977	-751 672	-775 000	-788 000
Andre driftskostnader	10	-1 278 261	-1 360 588	-1 199 500	-1 122 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 281 930</b>	<b>-6 714 178</b>	<b>-9 682 645</b>	<b>-9 676 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 356 853</b>	<b>9 576 744</b>	<b>6 590 355</b>	<b>6 858 355</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 807	21 117	0	0
Finanskostnader	12	-1 288 897	-1 642 717	-3 155 000	-3 184 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 275 090</b>	<b>-1 621 600</b>	<b>-3 155 000</b>	<b>-3 184 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 081 764</b>	<b>7 955 145</b>	<b>3 435 355</b>	<b>3 674 355</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 081 764	7 955 145		

BESKYTTET



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	587 580
Andre varige driftsmidler	14	681 737	667 444
Aksjer og andeler	15	300	300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>105 840 542</b>	<b>105 826 249</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		20 496	21 210
Kundefordringer		1 520	0
Forskuddsbetalte kostnader		198 047	217 082
Driftskonto OBOS-banken		7 227 343	5 050 374
Driftskonto OBOS-banken II		35 924	27 622
Skattetrekkskonto OBOS-banken		69 000	74 100
Sparekonto OBOS-banken		4 035 560	4 026 833
Innestående i andre banker		10 824	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 598 714</b>	<b>9 417 221</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		33 584 489	27 502 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>33 610 089</b>	<b>27 528 325</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 422 397	84 545 302
Borettsinnskudd	17	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	18	779 880	779 880
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 995 397</b>	<b>87 118 302</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		239 012	254 578
Leverandørgjeld		495 536	203 301
Skyldige offentlige avgifter	19	90 354	101 595
Påløpte renter		7 492	7 299
Annen kortsiktig gjeld	20	1 376	30 070
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>833 770</b>	<b>596 843</b>

BESKYTTET



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>117 439 256</b>	<b>115 243 470</b>
Pantstillelse	21	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i AL Ammerudslettas Borettslag

Hans-Olav Toft/s/

Nina Kristiansen/s/

Yvonne Iversen/s/

Irene Moen/s/

Bilal Ishqair/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

BESKYTTET

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 044 480
Garasje	330 452
Parkering	138 000
Garasje	22 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 534 976</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-5 355
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 529 621</b>

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

Fakturert beboere for ulovlig hensetting av avfall	11 000
Beboerservice inntekter	8 302
Refusjon for anleggsbidrag / Fakturert Ohmia Charging AS	30 000
Fakturert beboere for Utbedringstiltak etter branntilsyn 2021	59 860
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>109 162</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 050
Påløpte feriepenger	-1 446
Arbeidsgiveravgift	-67 468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-80 964</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 065, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 394
Gowens AS : Ettersyn og kontroll boenheter	-92 520
Et godt råd as : Befaring bad hos Dammen, inkl minirapport	-2 344
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 258</b>

BESKYTTET

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 410 038
Drift/vedlikehold VVS	-221 434
Drift/vedlikehold elektro	-307 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-765 709
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 010
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-53 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-306 659
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 458
Egenandel forsikring	-46 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 308 089</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-327 874
Feieavgift	-54 720
Renovasjonsavgift	-566 846
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-949 440</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 060
Diverse leiekostnader/leasing	-245 519
Driftsmateriell	-8 467
Lyspærer og sikringer	-7 225
Vaktmestertjenester	-205 928
Vakthold	-131 524
Renhold ved firmaer	-543 330
Snørydding	-49 762
Andre fremmede tjenester	-3 651
Kontor- og datarekvisita	-15 819
Trykksaker	-2 470
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 065
Andre kontorkostnader	-9 303
Porto	-9 350
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 236
Bank- og kortgebyr	-6 471
Velferdskostnader	-15 124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 278 261</b>

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 060
Andre renteinntekter	20
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 807</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 288 897
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 288 897</b>

**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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>104 570 925</b>

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**

Skriver		
Tilgang 2021	23 979	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-3 996	19 983
Tørketrommel		
Tilgang 2015	56 897	
Avskrevet tidligere	-31 767	
Avskrevet i år	-5 690	19 440
Antenneanlegg		
Kostpris	500 811	500 811
Garasjeanlegg		
Kostpris	126 504	126 504
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	

BESKYTTET



	15 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>681 737</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-9 686</b>

**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. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-92 500 000
Nedbetalt tidligere	7 954 698
Nedbetalt i år	4 122 905
	-80 422 397

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-80 422 397**

**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
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-779 880</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-69 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 354
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-90 354</b>

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 446
Gebyrer	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 376</b>

BESKYTTET

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 793 120
Pantelån	80 422 397
<b>TOTALT</b>	<b>82 215 517</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	104 570 925
Tomt	587 580
<b>TOTALT</b>	<b>105 158 505</b>

BESKYTTET

## INNKOMNE FORSLAG

### Forslag 1: Valgkomite velges på samme måte som øvrige tillitsvalgte i borettslaget

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:**

Styret er av den oppfatning at den ordning man har praktisert i Ammerudsletta borettslag ved at tilsynslederne også utgjør valgkomiteen ikke har fungert godt de siste årene. Dette henger dels sammen med at det ikke har vært lett å rekruttere tilsynsledere de siste årene og at det har vært litt tilfeldig hvem som har blitt valgt til tilsynsledere. Styret er ikke kjent med andre borettslag hvor man har tilsvarende ordning, dvs at tilsynsledere utgjør valgkomiteen. Styret ønsker å etablere en ordning at valgkomiteen velges separat.

Saklig sett kan det være helt ulike egenskaper man ser etter hos tillitsvalgte som bør sitte i en valgkomite og tillitsvalgte som bør være tilsynsledere. Dette er svært ulike roller og har egentlig ikke noe med hverandre å gjøre. Valgkomiteen bør ha et selvstendig ansvar for å rekruttere tillitsvalgte til ulike tillitsvalgtrollene i borettslaget. Dagens ordning blir en slags "bukken til havresekken" ved at tilsynsledere kan foreslå seg selv til ulike roller i borettslaget. Dette har vært uheldig.

Det kan oppstå habilitetsproblematikk ved at samme person fyller begge roller.

Styret foreslår i sak 3 at ordningen med tilsynsledere avvikles.

### Forslag 2: Fastsettelse av instruks for valgkomiteen

**Forslagsstiller:** Styret

**Styrets forslag:** Det fastsettes følgende instruks for valgkomiteen:

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer. Valgkomiteen bør så langt som mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter generalforsamlingens avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre. Konstitueringen skal finne sted innen 1. oktober.

BESKYTTET



4. Valgkomitéens medlemmer velges for 2 år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med viss kontinuitet, og derfor kan valg-komiteén innstille seg selv til gjenvalg.

Ved frafall i valgperioden, finner valgkomitéén selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.

5. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéén sitt arbeid blir igangsatt i god tid, før det avholdes generalforsamling, der det skal foretas valg til tillits-verv.

6. Valgkomitéens leder sørger for innkalling til valgkomitéens møter.

7. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Ammerudsletta borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéén. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjen-valg. Dersom valgkomitéén velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.

Valgkomitéén skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet for-slag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéén skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

8. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitéemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

9. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.

10. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkalling til generalforsamling.

11. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

### **Forslag 3: Ordningen med tilsynsledere avvikles.**

**Forslagsstiller:** Styret

#### **Saksinformasjon:**

Under sak 1 er det drøftet hvordan man skal velge valgkomite og utarbeidet instruks for valgkomiteen. I den sammenheng ble det drøftet nytten av tilsynsledere. Styret er av den oppfatning at borettslaget ikke har behov for tilsynsledere lenger da nytten er begrenset. Borettslaget har også innført videoovervåking i kjellerne, vaktmester tar sine runder og borettslaget har en avtale med Securitas.

Styret er derfor av den oppfatning at ordningen med tilsynsledere avvikles.

BESKYTTET



**Styrets forslag:** Ordningen med tilsynsledere avvikles.

**Begrunnelse:**

Dette henger dels sammen med at det ikke har vært lett å rekruttere tilsynsledere de siste årene og at det har vært litt tilfeldig hvem som har blitt valgt til tilsynsledere. Styret er ikke kjent med andre borettslag hvor man har tilsvarende ordning.

Styret er av den oppfatning at borettslaget ikke har behov for tilsynsledere lenger da nytten er begrenset. Borettslaget har også innført videoovervåking i kjellerne, vaktmester tar sine runder og borettslaget har en avtale med Securitas.

Styret er derfor av den oppfatning at ordningen med tilsynsledere avvikles.

**Forslag 4: Bruk av gassgrill**

**Forslagsstiller:** Morten Juvdal

Jeg vil ha avstemning om bruk av gassgrill på terrassen, Besvarelsen skal kun bestå av JA eller NEI (ikke noe mer om at styret må gjøre om på husordensreglene, det kan man ta i ettertid når avstemningen er ferdig)

**Styrets behandling av forslaget:** Det kan ikke benyttes gassgrill på terrassen. Styret støtter av branntekniske hensyn ikke forslaget.

BESKYTTET

**Forslag 5: Fiber i leilighetene****Forslagsstiller:** Morten Juvdal

Det skal stemmes over fiber inn i leilighetene, det vi har nå er ikke stabilt nok, selv om styret har blitt fortalt av Telia at dette er like bra. Bare å spørre montørene som var her i leilighetene, dem bare lo av det Telia har sagt om kvaliteten. Så ett enkelt JA eller NEI fra Andelseierne på dette.

**Styrets behandling av forslaget:** Det legges ikke inn fiber i leilighetene.

**Begrunnelse:**

Noen hevder at fiber helt frem til husstanden er den beste leveranseformen og fremtidens nett. Fibertilhengere har også hevdet at HFC-nettet til GET er gårsdagens teknologi. Styret kan ikke ta stilling til uenigheten mellom bredbåndstilhengere og fibertilhengere. Styret har imidlertid ansvar for å ta en helhetlig vurdering av hva flertallet av våre andelseiere har behov for. Hva trenger gjennomsnittsbeboeren i vårt borettslag av TV og internett? Hvordan kan styret levere dette for en rimeligst mulig penge. De som har behov utover gjennomsnittsbeboeren kan ikke forvente å få dette dekket over felleskostnadene.

HFC nettet borettslaget har i dag har etter oppgraderingen til Docsis 3.1 standard utjevnet den eneste forskjellen av betydning mellom fiber og HFC; lik hastighet på bredbånd inn til og ut fra husstanden.

Styret har fått opplyst at ved overgang til fiberleveranser så må sprednettet internt i husstanden bygges på nytt, dvs. dersom man har flere punkter med TV kontakter i husstanden i dag. Dette koster fort en 3-5.000 kroner pr leilighet, alt ut ifra antall og utstyr som skal installeres.

Styret har videre fått opplyst at Eternett kabelen som benyttes til fiber heller ikke er verdens beste å overføre TV signaler på og i hvert fall mye dårligere enn 75 Ohm koaksialkabel som er laget for dette formålet.

Kostnaden ved å bygge fiber i åpen løsning i boligselskapene er dyrt og krever nye føringsveier som en del beboere reagerer på i ettertid. Fibernet egner seg bedre der hvor infrastruktur til kablene og utstyret er lagt i forkant slik som i nybygg etc.

Docsis 3.1 ble etablert uten at borettslaget opplevde store endringer og nye gravearbeider etc mellom alle blokkene. Det eneste som måtte utføres i husstandene er skifte av antennekontakten. Resten av arbeidet foregikk i fellesområdene og bestod av skifte av forsterkere og avgrenere som allerede satt i skap i kjeller/oppgangene.

Oppsummert er styrets oppfatning at det ikke er nødvendig å bygge fibernet for å få bra hastigheter inn og ut fra husstandene, samt at det er økonomisk fornuftig å gjenbruke et allerede bra nett som vil holde i lang tid fremover.

BESKYTTET



**Forslag 6: Utskiftning av trykknapper på toalettet**

**Forslagsstiller:** Monica Gullbrekken

Vi foreslår at borettslaget bytter trykknappene på toalettet hos alle beboere som ønsker det. Vi kjenner til at disse fungerer dårlig hos flere og går ut ifra at dette gjelder mange.

**Forslag til vedtak:**

Trykknappene på toalettet byttes ut hos alle som ønsker det.

**Styrets behandling av forslaget:** Styret avviser forslaget.

**Begrunnelse:**

Vedlikehold av toalettene ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr vedtektenes pkt 5.1 og må til syvende og sist, hvis man skal gjøre dette felles, betales over fellesutgiftene som styret har forsøkt å holde nede.

Da man ikke har oversikt over hvor mange som har dette behovet, noen andelseiere har i løpet av årene betalt for dette selv, synes styret at det er ugreit at fellesskapet skal betale for dette.

**Forslag 7: Bygge flere parkeringsplasser foran Ammerudveien 29 - mellom selve blokka og garasjene.**

**Forslagsstiller:** Josip Lucic

**Saksinformasjon:**

Vi trenger flere parkeringsplasser. Det er absolutt flaut at vi har samme parkeringsproblemer som de borettslagene som befinner seg midt i Oslo sentrum, mens vi har så stort tomt og så stort potensial til alt. Selvfølgelig at med smart planlegging det kommer ikke til å påvirke vårt hage, uteplass, lekeplass osv. Også vil jeg si at alle borettslagene rundt oss har vært mye flinkere til å løse de parkerings problemene!! Neste år kommer 2 nye blokkene ved gamle Rema 1000 og de kommer ikke heller til å ha nok parkeringsplasser. Da blir helt kaos til å finne ledig plass på gateparkering. Derfor må vi reagere nå!!!

**Styrets behandling av forslaget:**

Styret avviser forslaget da styret ikke finner det riktig at grøntarealene foran nr. 29 skal fjernes.

BESKYTTET

**Forslag 8: Etablere MC Parkering**

**Forslagsstiller:** Josip Lucic

**Saksinformasjon:**

MC parkering - dette her har jeg hørt at det var flere ganger foreslått før men at ingen som vill høre på og gjøre noe med dette her. Jeg har selv i hodet flere steder hvor vi kan fikse en liten offentlig MC parkeringsplass.. Det betyr at dette skal koste oss 1 skilt og 1 liter med hvit betongfarge (jeg kan fikse dette her gratis hvis jeg får tillatelse)

**Styrets behandling av forslaget:**

Styret avviser forslaget da det er vanskelig å etablere MC Parkering inne i et så tett borettslagsområde. MC Parkering inne i borettslaget vil medføre støyemessige ulemper for langt de fleste andelseierne i borettslaget (de som ikke har MC).

Styret har i løpet av vinteren/våren 2022 etablert 2 ekstra parkeringsplasser for MC inne i garasjehuset i fm at en garasje plass har blitt frigjort til dette. Det er pr i dag ingen venteliste på p-plass for MC i borettslaget.

**Forslag 9: Offentlig venteliste til parkeringsplasser**

**Forslagsstiller:** Josip Lucic

**Saksinformasjon:**

Offentlig venteliste til parkeringsplasser.. Foreslår at vi skal lage en liste på Vibbo som kan bli synlig på hvert øyeblikk og kommer til å bli redigert hver måned. Hvis ingen som har lyst å gjøre det så kan jeg gjerne gjøre det. Fordi dette kommer til å bli mest rettferdig til folk som venter flere år på parkeringsplass osv...

**Styrets behandling av forslaget:**

Styret avviser forslaget av personvern hensyn.

Det er ikke lov å legge ut offentlig hvem som står på ei slik liste. Alle andelseiere kan sende en mail til styremailen og få vite hvor på ventelista de står. Det er dessverre i skrivende stund svært lang venteliste på p-plass i borettslaget, ca. 18 mnd.

Styret kan publisere hvor mange som står på venteliste som infonytt på Vibbo f.eks to ganger i året dersom det er ønskelig.

**Forslag 10: Styrelederhonorar settes til maks kr. 200.000, - årlig**

**Forslagsstiller:** Anne-Gitte Søreide

**Saksinformasjon:**

Som medlem av valgkomiteen har jeg funnet fem eksterne kandidater til styreledervervet. For valget 2019 fant jeg tre som ville påta seg vervet for kr. 150.000, - Denne perioden har jeg funnet to som ville påta seg vervet for kr. 200.000, - Uavhengig av hva valgkomiteen



kommer frem til som styreleder, vil jeg foreslå at styrelederhonoraret settes til maks kr. 200.000, - pr år.

**Styrets behandling av forslaget:**

Styret støtter ikke forslaget.

**Begrunnelse:**

Styret mener at forslaget starter i feil ende. Styret mener at det er bedre å finne frem til den beste kandidaten, dvs. den kandidaten som man tror (eller vet) kan gjøre en god jobb for borettslaget. Når man har funnet frem til rett kandidat, blir det da en forhandlingssak mellom styret/valgkomite og den aktuelle kandidaten innenfor de rammer for styrehonorar som generalforsamlingen fastsetter.

**Forslag 11: Månedlig utbetaling til styreleder**

**Forslagsstiller:** Anne-Gitte Søreide

**Saksinformasjon:**

Det er ytret ønske om månedlig utbetaling fra flere styrelederkandidater. Dette bør vi kunne imøtekomme.

Styrets behandling av forslaget:

Styret støtter ikke forslaget.

**Begrunnelse:**

Styrehonorar er ikke å betrakte som lønn. Ved utbetaling hver måned vil dette kunne bli betraktet som lønn med dertil hørende sosiale kostnader, dvs andre sosiale kostnader enn arbeidsgiveravgift.

**Forslag 12: Transparens mht honorar for de øvrige styremedlemmer samt enklere rekruttering til styreverv**

**Forslagsstiller:** Anne-Gitte Søreide

**Saksinformasjon:**

Styret fordeler den øvrige potten (utover styreledervervet). Generalforsamlingen vedtar styrelederhonorar og styrets pott. Fordelingen av styrets pott bør skje umiddelbart etter generalforsamlingen og senest innen en måned. Styrets årsberetning rapporterer om hvilket honorar det enkelte styremedlem og varamedlem har fått i perioden. Dette for å ha mest mulig åpenhet og lettere kunne rekruttere til styrearbeid. Valgkomiteen har hatt utfordringer med å finne kandidater. Vi har ikke funnet eller fått tips om noen interne kandidater til styreledervervet i 2019 og 2022.

**Styrets behandling av forslaget:**

Styret avviser forslaget.

BESKYTTET

**Begrunnelse:**

Den interne arbeidsfordeling og arbeidsbelastning i styret kan variere noe fra år til år. Dette kan være av private årsaker, helsemessige eller på grunn av omsorgsoppgaver. Dette er generalforsamlingen uvedkommende. Det som betyr noe for generalforsamlingen er at styret som helhet fungerer godt og at arbeidet i styret blir utført på en best mulig måte.

Styret er sterk motstander av at man går ut med styrehonoraret som et lokkemiddel for å få kandidater til styret. Valgkomiteen håper at aktuelle personer stiller opp på grunn av motivasjon, ikke pga honoraret.

**Forslag 13: Tilsynsledere som automatisk er med i valgkomiteen får et honorar på kr. 500,- pr måned/ kr. 6000,- pr år**

**Forslagsstiller:** Anne-Gitte Søreide

**Saksinformasjon:**

I rollen som Tilsynsleder vil vårt navn og mobilnummer bli hengt opp i hver oppgang i borettslaget. Vi kan når som helst bli ringt opp fra vår tildelte blokk ved ulike hendelser. Utover dette skal vi bidra til å finne aktuelle kandidater til de ulike styrevervene hvert år. Ved dugnad har vi en lederrolle.

Styrets behandling av forslaget:  
Styret avviser forslaget.

**Begrunnelse:**

Styret er av den oppfatning at den ordning man har praktisert i Ammerudsletta borettslag ved at tilsynslederne også utgjør valgkomiteen ikke har fungert godt de siste årene. Dette henger dels sammen med at det ikke har vært lett å rekruttere tilsynsledere de siste årene og at det har vært litt tilfeldig hvem som har blitt valgt til tilsynsledere. Styret er ikke kjent med andre borettslag hvor man har tilsvarende ordning, dvs at tilsynsledere utgjør valgkomiteen. Styret ønsker å etablere en ordning at valgkomiteen velges separat.

Saklig sett kan det være helt ulike egenskaper man ser etter hos tillitsvalgte som bør sitte i en valgkomite og tillitsvalgte som bør være tilsynsledere. Dette er svært ulike roller og har egentlig ikke noe med hverandre å gjøre. Valgkomiteen bør ha et selvstendig ansvar for å rekruttere tillitsvalgte til ulike tillitsvalgtrollene i borettslaget. Dagens ordning blir en slags "bukken til havresekken" ved at tilsynsledere kan foreslå seg selv til ulike roller i borettslaget. Dette er uheldig.

Når det er sagt, bør man ikke utelukke tilsynsledere fra å kunne sitte i valgkomiteen. Men da må det være på grunnlag av at slike personer har egenskaper som kan fylle begge roller. Det kan oppstå habilitetsproblematikk ved at samme person fyller begge roller.

BESKYTTET

Styret er av den oppfatning at borettslaget ikke har behov for tilsynsledere lenger da nytten er begrenset. Borettslaget har også innført videoovervåking i kjellerne, vaktmester tar sine runder og borettslaget har en avtale med Securitas.

Styret er derfor av den oppfatning at ordningen med tilsynsledere avvikles.

#### **Forslag 14: Tildeling av ledningsrett over borettslagets eiendom til gnr. 93 bnr. 20 (Rema 1000 - tomta)**

**Forslagstiller:** Styret

##### **Saksbeskrivelse:**

Borettslaget har mottatt forespørsel om borettslaget vil gi naboeiendommen, gnr. 93, bnr. 20 (Rema-tomta) en tinglyst rett til å føre sin vannledning (tilknytning til offentlig vannledning) over borettslagets tomt ved innkjøringen til borettslaget i krysset Ammerudveien - offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget). Rettigheten omfatter også en rett til å vedlikeholde vannledningen. Det er snakk om å anlegge en kum nær ved eksisterende kummer samt føre en vannledning over vår grunn ca. 2-3 meter.

Da dette er å betrakte som en tinglig rettighet som går utover ordinær forvaltning av borettslaget, må dette legges frem for generalforsamlingen som en sak til vedtak på denne. Flertallskravet er 2/3. Dette følger av borettslagsloven § 8-9.

Denne påkoblingen til offentlig vannledning for naboeiendommen var ikke utbyggers opprinnelige ønske. Utbygger ønsket å koble seg direkte på den store vannledningen som løper langs Ammerudveien da dette var enklest, rimeligst for utbygger og ikke involverte naboeiendommer. Dette sa Vann- og avløpsetaten (VAV) nei til. Den foreliggende påkobling på vår tomt er den løsning som ble foreslått av VAV, altså den løsning som VAV anbefaler og foretrekker. Styret har vært i direkte kontakt med VAV i sakens anledning.

Styret har forhandlet med utbygger av Rema 1000-tomta om en kompensasjon for å tillate at vannledningen føres over borettslagets eiendom. Etter forhandlinger i flere runder har utbygger tilbudt borettslaget en kompensasjon på kr 50.000 for denne ledningsretten. Ledningsretten vil bli tinglyst.

Styrets vurdering er at dette er lettjente penger for borettslaget da en utfra plassering av ledning og kum ikke kan se at borettslaget på noen måte vil kunne få noen ulemper ved å gi naboeiendommen denne ledningsretten.

##### **Forslag til vedtak:**

Gnr. 93, bnr. 20 (Rema 1000 - tomta) gis ledningsrett over borettslagets eiendom for vannledning og påkobling (kum) til offentlig vannledning ved innkjøringen til borettslaget i krysset mellom Ammerudveien og offentlig vei 1952 (veien gjennom borettslaget).

Ledningsretten følger av vedlagte erklæring. Ledningsretten vil bli tinglyst.

Borettslaget tilstår kr 50.000 i kompensasjon fra utbygger av gnr. 93, bnr. 20.

BESKYTTET



Rekv.  
Møllerveien 2 AS  
Org.nr. 916 716 036  
Co/Fredensborg Bolig AS  
Stensberggata 25A  
0170 Oslo

## ERKLÆRING

### Privat vannledning over annen manns grunn

Undertegnede, AL Ammerudsletta Borettslag (org.nr 955 362 128), som hjemmelshaver til eiendommen gnr. 95, bnr. 46 i Oslo kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietakere at gnr. 93 bnr. 20 (ledningseier) har:

- Rett til å ha sin private vannledning liggende over vår eiendom som anvist på vedlagte kartskisse.
- Rett til nødvendig vedlikehold/repasjon
- Dersom hjemmelshaver eller ledningseieren skulle få et fremtidig behov for omlegging av vannledningen, skal dette løses i felleskap og behandles som en ny sak. Ingen omlegging kan finne sted uten samtykke fra den andre part,

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget eller vegen i ledningstraseen tilbake til samme stand som før arbeidet ble igangsatt så langt dette er mulig. Arbeidet skal utføres i samråd med hjemmelshaver.

Skader som måtte oppstå som følge av arbeider på stikkledningen, erstattes av ledningseier.

Hjemmelshaver forplikter seg til ikke å utføre arbeider (bygge over eller inntil, fylle opp eller senke terrenget) som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 95, bnr. 46, og kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

\_\_\_\_\_  
Sted

\_\_\_\_\_  
Dato

\_\_\_\_\_  
(tinglyst hjemmelshavers underskrift, evt. etter fullmakt)

\_\_\_\_\_  
(tinglyst hjemmelshaver, med trykte bokstaver)

\_\_\_\_\_  
(tinglyst hjemmelshavers personnr./organisasjonsnr.)

\_\_\_\_\_  
(evt. navn og organisasjonsnr. til foretak med fullmakt)

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Hans-Olav Toft, Håkons vei 10, 1591 Sperrebotn

Tore Hæren, Åsenveien 25, 1400 Ski

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Bilal Ishqair, Ammerudveien 33A

Jørn Larsen, Ammerudveien 35G

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nina Kristiansen, Ammerudveien 29

Yvonne Iversen, Ammerudveien 35

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Aisha Bibi, Ammerudveien 31C

2. Skjalg Fevang, Ammerudveien 27D

**D. Som valgkomité for 2 år foreslås:**

1. Pil Derås, Ammerudveien 27C

2. Terje Nilsen, Ammerudveien 31D

3. Anne Gitte Søreide, Ammerudveien 29A

4. Kristine G. Kornstad, Ammerudveien 33

I valgkomiteen for Ammerudsletta Borettslag

Marte Di Micco-Derås  
Iris Cuadra Diaz  
Terje Nilsen  
Anne Gitte Søreide  
Ruth Burch Skree

BESKYTTET



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post [ammerudsletta@styrerommet.no](mailto:ammerudsletta@styrerommet.no) eller pr. brev til styrets postkasse. Borettslagets hjemmeside på [www.ammerudsletta.no](http://www.ammerudsletta.no) blir ikke oppdatert lenger. Styret oppfordrer beboerne til å registrere seg på Vibbo (de som ikke har gjort det). All kommunikasjon mellom beboerne og styret vil foregå på Vibbo og på mail-.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### **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.

Vaktmestertjenesten tar seg av fellesoppgavene til borettslaget, fellesarealer mv. Dersom andelseiere bestiller tjenester fra vaktmestertjenesten og det ikke er avtalt med styret på forhånd at borettslaget skal dekke kostnaden, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **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](mailto: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 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.



Borettslaget har serviceavtale med Gowens AS som hvert annet år foretar kontroll og tilsyn og på styrets vegne supplerer utstyr i alle leilighetene i tråd med brannvernforskriftene.

### **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. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Gjennomført rens av ventilasjonskanalene ut fra leilighetene Alle borettslagets 27 oppganger er malt opp. Alle lysarmaturer i oppganger og fellesarealer i kjelleren er byttet ut til bevegelse styrte LED-armaturer Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene Borettslaget har gjennomført et forsøksprosjekt med kjøkkenhager sommeren og høsten 2021 Det er blitt asfaltert fartsdempere på borettslagets interne veier (ikke den offentlige veien) Det er montert nye sykkelstativer i kjellerne i alle blokkene	
2020	Etablering av elbil – ladeinfrastruktur Installasjon av 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 og 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	

BESKYTTET



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.

BESKYTTET



5309 Ammerudsletta Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET