



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948808811

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		70 578 699	67 151 695
Sum inntekter		70 578 699	67 151 695
Kostnader			
Lønnskostnad		6 433 877	5 964 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		941 895	1 234 264
Annen driftskostnad		53 176 947	58 768 483
Sum kostnader		60 552 719	65 967 345
Driftsresultat		10 025 980	1 184 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 301	528 312
Sum finansinntekter		305 301	528 312
Annen finanskostnad		11 339 720	9 311 423
Sum finanskostnader		11 339 720	9 311 423
Netto finans		-11 034 419	-8 783 111
Resultat før skattekostnad		-1 008 439	-7 598 761
Årsresultat		-1 008 439	-7 598 761
Totalresultat		-1 008 439	-7 598 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 008 439	-7 598 761
Sum overføringer og disponeringer		-1 008 439	-7 598 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 236 792	3 134 542
Sum varige driftsmidler		142 229 798	143 127 548
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		487 201	269 311
Sum finansielle anleggsmidler		534 801	316 911
Sum anleggsmidler		142 764 599	143 444 459
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 810	18 016
Andre fordringer		1 051 085	1 458 137
Sum fordringer		1 053 895	1 476 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 177 227	19 808 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 177 227	19 808 219
Sum omløpsmidler		13 231 122	21 284 372
SUM EIENDELER		155 995 721	164 728 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		98 200	98 100
Sum innskutt egenkapital		98 200	98 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		65 167 799	67 594 360
Sum opptjent egenkapital		-65 167 799	-67 594 360
Sum egenkapital		-65 069 599	-67 496 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 543 763	211 988 988
Øvrig langsiktig gjeld		14 965 830	14 741 243
Sum annen langsiktig gjeld		217 509 593	226 730 231
Sum langsiktig gjeld		217 509 593	226 730 231
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		506 598	501 755
Leverandørgjeld		1 979 062	3 710 351
Skyldige offentlige avgifter		477 129	395 700
Annen kortsiktig gjeld		592 939	887 054
Sum kortsiktig gjeld		3 555 728	5 494 860
Sum gjeld		221 065 320	232 225 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 995 721	164 728 831



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506814

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		70 578 699	67 151 695
Sum inntekter		70 578 699	67 151 695
Kostnader			
Lønnskostnad		6 433 877	5 964 599
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		941 895	1 234 264
Annen driftskostnad		53 176 947	58 768 483
Sum kostnader		60 552 719	65 967 345
Driftsresultat		10 025 980	1 184 350
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		305 301	528 312
Sum finansinntekter		305 301	528 312
Annen finanskostnad		11 339 720	9 311 423
Sum finanskostnader		11 339 720	9 311 423
Netto finans		-11 034 419	-8 783 111
Resultat før skattekostnad		-1 008 439	-7 598 761
Årsresultat		-1 008 439	-7 598 761
Totalresultat		-1 008 439	-7 598 761
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 008 439	-7 598 761
Sum overføringer og disponeringer		-1 008 439	-7 598 761



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 236 792	3 134 542
Sum varige driftsmidler		142 229 798	143 127 548
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		487 201	269 311
Sum finansielle anleggsmidler		534 801	316 911
Sum anleggsmidler		142 764 599	143 444 459
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 810	18 016
Andre fordringer		1 051 085	1 458 137
Sum fordringer		1 053 895	1 476 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 177 227	19 808 219
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 177 227	19 808 219
Sum omløpsmidler		13 231 122	21 284 372
SUM EIENDELER		155 995 721	164 728 831
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	98 200	98 100
Sum innskutt egenkapital	98 200	98 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	65 167 799	67 594 360
Sum opptjent egenkapital	-65 167 799	-67 594 360
Sum egenkapital	-65 069 599	-67 496 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	202 543 763	211 988 988
Øvrig langsiktig gjeld	14 965 830	14 741 243
Sum annen langsiktig gjeld	217 509 593	226 730 231
Sum langsiktig gjeld	217 509 593	226 730 231
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	506 598	501 755
Leverandørgjeld	1 979 062	3 710 351
Skyldige offentlige avgifter	477 129	395 700
Annen kortsiktig gjeld	592 939	887 054
Sum kortsiktig gjeld	3 555 728	5 494 860
Sum gjeld	221 065 320	232 225 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	155 995 721	164 728 831



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 340
AMMERUDLIA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i AMMERUDLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Forretningsorden
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Utredning av solcelle panel på våre tak
10. Nedleggelse av bruk for VIBBO
11. Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier
12. Forslag om endring av vedtekt
13. Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i AMMERUDLIA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen velges.

Sak 2

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret anmodet om at forretningsorden vedtas.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas i sin helhet.



Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste. Listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver i OBOS Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0340 Ammerudlia Borettslag - revisjonsberretning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Styrets beretning og info til GF 2024-2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 9

Utredning av solcelle panel på våre tak

Forslag fremmet av:

Rita Risnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Lønnsomhet/kostnader osv.

Tenker at borettslaget sitter med enorme flater på takene våre. Leste på huseierne.no.

Artikkel publisert i februar 2023. Hvor Borettslag slipper å betale nettlei og el avgift på strømmen man produserer selv, og kan selge evt. overskudd ut på nettet.

Finnes enorme støtteordninger bla Enova og Obos har et samarbeid med Solway, som kan gjøre en kostnadsfri bergegning. Les artikkel på Osbos.no.

Tanken min er at ikke alle skal evt koble seg til dette. Men har jo ikke heller kunnskap til å vite noe. Men at borettslaget kan bruke den strømmen til felles arealer, utebelysning osv. Som igjen vil senke våre kostnader.

Styrets innstilling

Det har for et par år siden vært utredet solcellepanel på takene våre. Vi ble frarådet å montere det pga takkonstruksjonen, hvordan takene er bygget. Risikoen for skader ville være betydelig. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret innhenter en/flere vurdering av anlegge solceller på takene våre.

Sak 10

Nedleggelse av bruk for VIBBO

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget for å ikke ta i bruk VIBBO, som plattform for digital informasjon, fremmes av det grunnlaget at det gir en skille i borettslag. Helt siden styret har valgt å ha VIBBO, har det skapt splid, når det egentlig være det som styret mener er viktig: At det er i borettslagets felles interesse. Slik som jeg ser det, er det ikke det i det hele tatt. Og dessuten bryter det med personvernet (GPDR),



For at alle skal få den riktige informasjonen om hva som skjer med borettslaget, så er det ikke VIBBO veien å gå. Som nevnt, så skaper det en stor forskjell på de som bruker VIBBO, og de som ikke ønsker å ta bruken av den. Dette med VIBBO skulle ha vært avstemning under generalforsamling, før styret valgte det.

Med at alle er registrert inn i VIBBO; der folk ikke ønsker å få personopplysninger inn i VIBBO, eller ønsker å ta bruk av det. Derfor er det viktig at styret tar dette med personvernet på alvor, og heller spørre hver enkelt om de ønsker det.

Siden ikke alle ønsker dette, anbefaler jeg på det sterkeste at styret tar valget å gå ut av det, og gjør det likt for alle med å gi informasjonen til alle, samtidig uten at det trenger å være gjennom det digitale.

Håper at styret velger å ha avstemning på dette.

Styrets innstilling

Med bakgrunn i beboernes ønske om bedret kommunikasjon ble det vurdert flere digitale løsninger. Basert på brukervennlighet, kostnader, ressurs-behov, datasikkerhet og personvern falt valget på Vibbo. Vibbo er en løsning utviklet og levert av Obos Eiendomsutvikling som borettslaget har mulighet til å benytte da den er inkludert i forvaltningsavtalen vi har med de. Informasjon om bruksvilkår og behandling av personopplysninger (GDPR) kan leses på Vibbo.

Alle beboere er ansvarlig for å holde seg oppdatert på informasjon fra driftskontoret og styret, og av totalt 1343 registrerte beboere er det kun 32 beboere som har registrert at de ikke ønsker elektronisk kommunikasjon via Vibbo, mens de nær 98% andre har valgt digital kommunikasjon i form av e-post, SMS, eller varsling i app. Styret påser at de som ikke ønsker digital kommunikasjon får innkalling til årsmøte, samt annen viktig informasjon skriftlig ettersom det er lovpålagt.

Forslaget om å ha avstemning om hvilken kommunikasjonskanal borettslaget skal ha er ikke basert på tilgjengelig og korrekt informasjon, data eller til beboernes beste.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke bruke VIBBO som plattform for digital informasjon.

Sak 11

Forslag om endring av husordensregler - Vaskerier

Forslag fremmet av:

Hilde Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I og med at det ved Årsmøte 2023 ble åpnet for at vaskeriene kunne tas i bruk en time senere på lørdager pga. nye stillestående maskiner, fremmer jeg et forslag om at de også skal kunne være åpne på søndager. Det er en travel hverdag for mange, og ekstra vasketid i helgene vil åpne opp fleksibilitet for de av oss som jobber store deler av den nåværende vaskebolken.



Oppdatering av vedtekt lydende: "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager:".

Styrets innstilling

Ihht husordensreglene skal det være stille på søndager. Det bør gjelde vaskeriene også. **Styre støtter ikke forslaget**

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene om vaskerier fra "Søndag og helligdager er vaskeriene stengt." til "Vaskeriene er stengt på helligdager:".

Sak 12

Forslag om endring av vedtekt

Forslag fremmet av:

Ann-Kristin Susann Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Per dags dato kan styret bestemme hva som skal bestilles, som går innpå våre leiligheter i borettslaget vårt. Dette har vært en bra ordning, frem til nå. Nå som vi har hatt personvernet (GDPR), og som etter årene som har gått, blitt strengere, noe som er viktig at styret følger. I følge dagens vedtekt, så kan styret velge og vrake av det som innebærer at de kan avbestille og bestille på vegne av oss. Med tanken på personvernet, så har hver enkelte som bor i leilighetene, rett til å beskytte personopplysninger mot at det gis hit og dit, uten samtykke. Personvernet er nå blitt så strengt at styret ikke kan gjøre dette lengre. For at det skal være lettere for hver enkelt som bor i Ammerudlia Borettslag, at styret i fremtiden respekterer personvernet, og ikke kan overstyre med å bestemme på vegne av oss. Legg merke til at det ikke gjelder det som er lovpålagt av myndighetene. Om det blir flertall på dette under generalforsamlingen, vil det bety at styret da må spørre hver enkelt av de som bor i leilighetene, og ikke bruke det som at de kan ta valg på vegne av oss, men at altså bare kan gjøre det som tilbudet de gir, som er samtykket.

Styrets innstilling

Beboernes personvern (se personopplysningsloven) og beboernes påvirkningsmuligheter til styrets oppgaver og mandat (se borettslagsloven) må ses på separat da disse har to ulike formål.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Ikke mottatt forslag til vedtak.



Sak 13

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Forslag fremmet av:

Hanna Faleide Guldberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå to enkle tiltak som kan bidra til økt gjenbruk, mindre avfall og et hyggeligere fellesskap i borettslaget. Disse tiltakene krever minimalt med vedlikehold, er basert på tillit og kan gi beboerne en enkel måte å dele ting de ikke lenger trenger, men som fortsatt kan være nyttige for andre.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen

Hva er et bytteskap?

Bytteskapet er en plass hvor beboere kan legge fra seg ting de ikke lenger har bruk for, men som fortsatt er i god stand og kan komme andre til nytte. Dette kan være alt fra kjøkkenutstyr og små møbler til leker, klær, vesker eller pynt. I stedet for å kaste brukbare ting, kan vi gi dem videre til naboene våre.

Hvorfor et brandsikkert skap?

Siden skapet skal plasseres innendørs, er det viktig at det er brandsikkert og kan lukkes helt. Dette reduserer brannfare og sørger for at det ikke oppstår rot i fellesområdet.

Plassering

• Skapet foreslås plassert i den smale delen ved inngangen til bygget, hvor det er plass til et lite skap. Der er det 33cm i bredden så et skap som for eksempel :
https://www.witre.no/no/wno/verkstedsskap-hoyde-185-cm-manutan-expert?fbclid=IwY2xjawlq0sxleHRuA2FibQlxMAABHYDBhUUYAMrkDUDoMo3xQSALMnGLUQdaqaY4KSahryREZu8o3CR5XIfGAQ_aem_DgPWbFA3uadqJtSh6W6RFQ dette skapet er 40 cm i dybden, men det finnes sikkert smalere skap om dere tenker den ikke må stikke ut fra kanten. Jeg er åpen for andre plasseringer om dere kommer på et bedre sted. Det viktigste er at det står et sted hvor folk ofte går forbi slik at det er lett å plukke med seg ting eller sette fra seg. Ideelt hadde det vært et skap med gjennomslipbare dører så man ikke trenger og åpne det for å se etter ting man kunne ha lyst på.

Bruksregler



For at bytteskapet skal fungere godt for alle, foreslås disse enkle reglene:

- Kun brukbare ting i god stand – ikke ødelagte, skitne eller ubrukelige gjenstander.
- Ingen store møbler eller ting som tar for mye plass – skapet skal kunne lukkes.
- Mat må være tørrvarer eller langtidsholdbare produkter – ingen ferskvarer som kan bli dårlige.
- Alt i skapet er gratis for beboerne – det er ikke et salgsskap.

Hvordan det vedlikeholdes

- Ingen organisert drift eller vaktmesterhjelp er nødvendig – skapet fungerer på tillit.
- Første mandag i hver måned, når borettslaget har konteinere for avfall, kan beboerne selv tømme skapet for ting som har stått der lenge og eventuelt legge inn nye ting.
- Hvis noe blir stående i skapet over flere måneder, er det ikke et stort problem – ting fjernes kun dersom det trengs mer plass.

Bytteskapet kan bli en positiv ordning som reduserer avfall og gir ting nytt liv hos naboene våre.

2. Bokhylle i vaskerommene

I tillegg til bytteskapet foreslås det å sette opp en enkel bokhylle i vaskerommene.

Hva er hensikten med bokhyllen?

Mange av oss har bøker og magasiner vi har lest ferdig, men som fortsatt kan være interessante for andre. Ved å ha en bokhylle i vaskerommene, kan beboere fritt legge igjen og ta med seg bøker og blader. Dette kan gjøre klesvasken litt hyggeligere og samtidig bidra til gjenbruk.

Hvorfor i vaskerommene?

Vaskerommene er slik jeg har skjønnet allerede egne brannceller, så en bokhylle her vil ikke utgjøre en ekstra brannfare. Det er også en naturlig fellesplass der beboerne jevnlig er innom, noe som gjør at bøkene vil bli brukt og sirkulert.

Bruksregler

- bøker og magasiner – ingen reklame, aviser eller annet papiravfall.
- Alle kan fritt ta og legge igjen bøker – det er ingen låneordning, bare fri deling.
- Bøker skal være i lesbar stand – ikke ødelagte eller svært slitte bøker.

Oppsummering

Disse tiltakene krever ingen stor investering eller vedlikehold, men kan skape mer fellesskap og bidra til gjenbruk i borettslaget.

1. Brandsikkert bytteskap ved inngangen – for små ting som kan gis bort, med en



enkel ordning der beboerne selv vedlikeholder det.

2. Bokhylle i vaskerommene – for bøker og magasiner som beboerne kan dele med hverandre.

Styrets innstilling

I inngangspartiet skal det være fri ferdsel grunnet sikkerhet, der kan det ikke plasseres skap. Vaskeriene er forbeholdt de som har vasketid. Det er flere tilbud i bydelen som ivaretar dette. Gjenbruksstasjon på Romsås hvor dere kan levere inn eiendeler som dere ikke bruker. På Linderud Senter kan dere levere/bytte bøker. Styret støtter derfor ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Brandsikkert bytteskap og bokhylle i vaskerommene

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Elton

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rezgar Aliassi
- Syed Tanvir Abbas

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Olav Øverbø
- Mubarik Abdi Warsame

Vedlegg

1. Valgkomiteen oppsummering.pdf
2. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kristin Haug
- Hamza Mian

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mubarik Abdi Warsame
- Shazil Rana

Sak 16

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Se valgkomiteens innstilling og beretning vedlagt. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 7 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Anette Alnes
- Irina Kogut
- Karoline Bekkevad
- Nafisa Hussain
- Shazil Rana
- Shokrieh Hussaini
- Tariqa Mahmood



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 13 av 43 09.49 Ammerudlia Borettslag - Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		15 789 512	12 311 503
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 008 439	-7 598 761
Salg tj.leilighet uten andel	21	3 435 000	0
Tilbakeføring av avskrivning	17	941 895	1 234 264
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	17	0	-4 999
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	4 999
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-44 145	0
Fradrag kjøp andre anl.midler	17	0	-408 264
Tillegg for nye langsiktig lån	22	0	40 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 445 225	-29 746 160
Tilleggsinnb. borettsinnkudd		14 900	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 203	-3 070
Investering i aksjer/andeler		100	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 114 117	3 478 009
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 675 394	15 789 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		13 223 054	21 284 372
Kortsiktig gjeld		-3 547 660	-5 494 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 675 394	15 789 512



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	68 690 460	63 338 137	70 779 000	70 911 631
Innbetalinger		0	926	0	0
Garasjer	10	569 853	567 600	0	0
Parkeringsplasser	11	417 600	415 800	0	0
Ladeinntekter EL-bil		419 778	648 154	400 000	400 000
Salg anleggsmidler		0	4 999	0	0
Andre inntekter	3	481 007	2 176 079	350 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		70 578 699	67 151 695	71 529 000	71 661 631
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 792 377	-5 344 599	-6 095 078	-6 113 000
Styrehonorar	5	-571 500	-550 000	-570 000	-600 000
Avskrivninger	17	-941 895	-1 234 264	0	0
Revisjonshonorar	6	-53 188	-72 525	-23 000	-24 000
Andre honorarer		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-663 740	-630 330	-677 340	-711 000
Konsulenthonorar	7	-98 349	-152 056	-200 000	-410 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 400	-196 400
Drift og vedlikehold	8	-17 250 470	-23 479 144	-15 631 816	-4 826 000
Forsikringer		-4 538 790	-4 044 171	-4 485 000	-5 375 000
Kommunale avgifter	9	-10 457 863	-8 971 564	-10 389 000	-11 749 000
Garasjer	10	-64 452	-7 350	-1 000 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-8 800	-1 031	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-11 082 486	-11 539 536	-11 700 000	-12 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 457 630	-4 146 069	-4 350 000	-1 410 000
Andre driftskostnader	13	-5 304 781	-5 528 306	-5 018 000	-5 571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-60 552 719	-65 967 345	-60 455 634	-50 125 400
DRIFTSRESULTAT		10 025 980	1 184 350	11 073 366	21 536 231
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	305 301	528 312	0	0
Finanskostnader	15	-11 339 720	-9 311 423	-11 490 000	-10 922 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 034 419	-8 783 111	-11 490 000	-10 922 000
ÅRSRESULTAT		-1 008 439	-7 598 761	-416 634	10 614 231
Overføringer:					
Udekket tap		-1 008 439	-7 598 761		



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

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	2 236 792	3 134 542
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Miljøbankkonto, øremerket		431 955	214 065
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		142 764 599	143 444 459
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 810	18 017
Forskuddsbetalte kostnader		159 931	1 187 092
Andre kortsiktige fordringer	20	891 154	271 044
Driftskonto OBOS-banken		8 291 197	5 866 525
Skattetrekkskonto OBOS-banken		271 964	206 545
Sparekonto OBOS-banken		101 410	3 153 333
Sparekonto OBOS-banken II		3 512 656	10 581 816
SUM OMLØPSMIDLER		13 231 122	21 284 372
SUM EIENDELER		155 995 721	164 728 831
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 982 * 100		98 200	98 100
Udekket tap	21	-65 167 799	-67 594 360
SUM EGENKAPITAL		-65 069 599	-67 496 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	202 543 763	211 988 988
Borettsinnskudd	23	12 411 800	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
Avsetning bomiljøtiltak		417 130	207 443
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 509 593	226 730 231
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 979 062	3 710 351
Skyldige offentlige avgifter	25	477 129	395 700
Påløpte renter		82 541	93 934
Påløpte avdrag		424 057	407 821
Annen kortsiktig gjeld	26	592 939	887 054
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 555 728	5 494 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		155 995 721	164 728 831



Pantstillelse	27	300 736 900	300 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton

Finn Olav Øverbø

Ann-Kristin Haug

Hamza Mian

Vidar Haugan

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

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	63 152 604
Balkongtillegg	5 358 648
TV	146 200
Leie	109 792
Eiendomsskatt	6 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	68 774 012

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-73 592
Balkongtillegg	-5 760
Garasje	-2 400
Parkering	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	68 690 460

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

Parkering	250 278
Automatpenger	3 607
Korrigering	3 534
Lyse, leie av plass	61 697
Nettinnbetalinger	54 413
Nødkommunikasjon, leie av plass	59 885
Nøkler	26 530
Skadeoppgjør, kontakt	15 658
Strøm garasje	5 406
SUM ANDRE INNTEKTER	481 007

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 410 334
Overtid	-810 580
Påløpte feriepenger	-543 273
Fri bil, tlf etc.	-28 400
Fri bolig	-41 856
Naturalytelser speilkonto	63 468
Arbeidsgiveravgift	-796 083
Pensjonskostnader innskudd	-89 255
AFP-pensjon	-78 953
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-2 627
Yrkesskadeforsikring	-7 500
Refusjon sykepenger	23 376
Gaver til ansatte	-4 117
Bedriftshelsetjeneste	-10 518
Arbeidsklær	-55 724
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 792 377

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 571 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning/transport for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 53 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 563
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 686
SUM KONSULENTHONORAR	-98 349

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

Prosjektledelse	-142 825
Elektro Fiber AS	-8 639 605
Vaskemaskiner, utskiftning av tidlgere	-3 176 000
Utemiljø	-455 130
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 413 560
Drift/vedlikehold bygninger	-899 208
Drift/vedlikehold VVS	-741 883
Drift/vedlikehold elektro	-148 691
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-517 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 121 982
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-518 069
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 140
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-319 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-283 780
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-29 133
Kostnader leiligheter, lokaler	-109 107
Egenandel forsikring	-98 935
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17 250 470

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 771
Vann- og avløpsavgift	-6 774 693
Renovasjonsavgift	-3 676 399
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-10 457 863

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	569 853
Kostnader garasje	-64 452
SUM GARASJER	505 401

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	417 600
Kostnader parkeringsplasser	-8 800
SUM PARKERINGSPLASSER	408 800

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 696 315
Varmesentralen	-7 386 171
SUM ENERGI / FYRING	-11 082 486

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

Lokalleie	-2 500
Container	-1 027 622
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 785
Diverse leiekostnader/leasing	-24 045
Verktøy og redskaper	-16 000
Driftsmateriell	-47 324
Lyspærer og sikringer	-16 523
Diverse utstyr	-496 116
Vakthold	-487 150
Renhold ved firmaer	-2 674 222
Snørydding	-8 021
Andre fremmede tjenester	-61 450
Kontor- og datarekvista	-80 477
Trykksaker	-17 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 591
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-103 716
Telefon/bredbånd	-17 739
Telefon, annet	-30 507
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 290
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-44 501
Kontingenter	-450
Gaver	-690
Bank- og kortgebyr	-3 386
Velferdskostnader	-36 654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 304 781

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	31 112
Renter av sparekonto i OBOS-banken	272 016
Andre renteinntekter	2 173
SUM FINANSINNTEKTER	305 301

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 104 384
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-6 627 602
Renter og gebyr på lån i HANBA5	-2 190 085
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-278 849
Husbanken	-138 094
Renter på leverandørgjeld	-706
SUM FINANSKOSTNADER	-11 339 720

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

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

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

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

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Benk		
Tilgang 2024	44 145	
Avskrevet i år	-14 715	
		29 430
Data/telefon/kommunikasjon		
Tilgang 2024	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2004	52 055	
Avskrevet tidligere	-52 054	
		1
Traktor m/vikeplog		
Tilgang 1996	312 728	
Avskrevet tidligere	-312 727	
		1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2017	1 574 620	
Avskrevet tidligere	-1 574 619	
		1
Wille Snøskuffe		
Tilgang 1999	10 833	
Avskrevet tidligere	-10 832	
		1
WILLE VANNTANK		
Tilgang 1999	78 652	
Avskrevet tidligere	-78 651	



			1
Fyrkjele			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		
			1
Sykelstativ			
Tilgang 2021	2 118 610		
Avskrevet tidligere	-423 722		
Avskrevet i år	-211 861		
		1 483 027	
Uteanlegg			
Tilgang 2023	408 264		
Avskrevet tidligere	-136 088		
Avskrevet i år	-136 088		
		136 088	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	4 054 621		
Avskrevet tidligere	-2 896 157		
Avskrevet i år	-579 231		
		579 233	
Garasjeanlegg			
Kostpris	2 144 888		
Avskrevet tidligere	-2 144 887		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	9 000		
		9 000	
Garasje borettslaget			
Tilgang 1988	3 070		
Tilgang 1989	166 862		
Avskrevet tidligere	-169 931		
			1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2020	998 855		
Avskrevet tidligere	-998 854		
			1
Lekeapparat			
Tilgang 2008	1 301 949		
Avskrevet tidligere	-1 301 948		
			1
Parkeringsanlegg			
Tilgang 1998	250 000		
Avskrevet tidligere	-249 999		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 236 792	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-941 895	

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

kostmetoden, dvs.

kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

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

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Varmesentralen	55 246
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	55 246

NOTE: 20**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	5 658
Ammerud Varmesentral, avregning 2024	812 244
Ammerud Varmesentral, utlegg	20 000
Nav, refusjon	2 242
P-service as	51 010
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	891 154

NOTE: 21**UDEKKET TAP**

Udekket tap pr 1.1	-67 594 360
Salg vaktmesterleilighet	3 435 000
Årets resultat	-1 008 439
SUM UDEKKET TAP 31.12	-65 167 799

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021	-41 810 616	
Nedbetalt tidligere	3 016 000	
Nedbetalt i år	780 290	
		-38 014 326

handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-135 874 038	
Nedbetalt tidligere	13 062 942	
Nedbetalt i år	3 732 614	
		-119 078 482

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-40 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-40 000 000

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	46 379 546	
Nedbetalt i år	3 586 168	
		-3 434 286

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-21 660 000	
Nedbetalt tidligere	18 297 179	
Nedbetalt i år	1 346 153	
		-2 016 668

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-202 543 763****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/01-2026	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2026	
150, 155, 158, 163, 166, 171	100
174, 179, 182, 187, 190, 195	100
250, 255, 258, 263, 266, 271	100
274, 279, 282, 287, 290, 295	100
350, 355, 358, 363, 366, 371	100
374, 379, 382, 387, 390, 395	100
450, 455, 458, 463, 466, 471	100
474, 479, 482, 487, 490, 495	100
512, 523, 530, 537, 544, 550	100
551, 552, 553, 554, 555, 558	100
559, 560, 561, 562, 563, 566	100
567, 568, 569, 570, 571, 574	100
575, 576, 577, 578, 579, 582	100
583, 584, 585, 586, 587, 590	100
591, 592, 593, 594, 595, 650	100
655, 658, 663, 666, 671, 674	100
679, 682, 687, 690, 695, 750	100
755, 758, 763, 766, 771, 774	100
779, 782, 787, 790, 795, 850	100
855, 858, 863, 866, 871, 874	100
879, 882, 887, 890, 895, 902	100
907, 910, 915, 918, 923, 926	100
931, 934, 939, 942, 947, 950	100
955, 958, 963, 966, 971, 974	100
979, 982, 987, 990, 995, 1002	100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1010	100
1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1018	100
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1026	100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1034	100
1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1042	100
1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1050	100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1058	100
1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1066	100
1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1074	100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1082	100
1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1090	100
1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1102	100
1107, 1110, 1115, 1118, 1123, 1126	100
1131, 1134, 1139, 1142, 1147, 1150	100
1155, 1158, 1163, 1166, 1171, 1174	100
1179, 1182, 1187, 1190, 1195, 1202	100
1207, 1210, 1215, 1218, 1223, 1226	100



1231, 1234, 1239, 1242, 1247, 1250	100
1255, 1258, 1263, 1266, 1271, 1274	100
1279, 1282, 1287, 1290, 1295, 1302	100
1307, 1310, 1315, 1318, 1323, 1326	100
1331, 1334, 1339, 1342, 1347, 1350	100
1355, 1358, 1363, 1366, 1371, 1374	100
1379, 1382, 1387, 1390, 1395	100
103, 108, 111, 116, 119, 124	150
127, 132, 135, 143, 148, 151	150
156, 159, 164, 167, 172, 175	150
180, 183, 188, 191, 196, 203	150
208, 211, 216, 219, 224, 227	150
232, 235, 240, 243, 248, 251	150
256, 259, 264, 267, 272, 275	150
280, 283, 288, 291, 296, 303	150
308, 311, 316, 319, 324, 327	150
332, 335, 340, 343, 348, 351	150
356, 359, 364, 367, 372, 375	150
380, 383, 388, 391, 396, 403	150
408, 411, 416, 419, 424, 427	150
432, 435, 440, 443, 448, 451	150
456, 459, 464, 467, 472, 475	150
480, 483, 488, 491, 496, 508	150
516, 524, 532, 540, 548, 556	150
564, 572, 580, 588, 596, 603	150
608, 611, 616, 619, 624, 627	150
632, 635, 640, 643, 648, 651	150
656, 659, 664, 667, 672, 675	150
680, 683, 688, 691, 696, 703	150
708, 711, 716, 719, 724, 727	150
732, 735, 740, 743, 748, 751	150
756, 759, 764, 767, 772, 775	150
780, 783, 788, 791, 796, 803	150
808, 811, 816, 819, 824, 827	150
832, 835, 840, 843, 848, 851	150
856, 859, 864, 867, 872, 875	150
880, 883, 888, 891, 896, 903	150
908, 911, 916, 919, 924, 927	150
932, 935, 940, 943, 948, 951	150
956, 959, 964, 967, 972, 975	150
980, 983, 988, 991, 996, 1008	150
1016, 1024, 1032, 1040, 1048, 1056	150
1064, 1072, 1080, 1088, 1096, 1103	150
1108, 1111, 1116, 1119, 1124, 1127	150
1132, 1135, 1140, 1143, 1148, 1151	150
1156, 1159, 1164, 1167, 1172, 1175	150
1180, 1183, 1188, 1191, 1196, 1203	150
1208, 1211, 1216, 1219, 1224, 1227	150
1232, 1235, 1240, 1243, 1248, 1251	150
1256, 1259, 1264, 1267, 1272, 1275	150
1280, 1283, 1288, 1291, 1296, 1303	150
1308, 1311, 1316, 1319, 1324, 1327	150



1332, 1335, 1340, 1343, 1348, 1351	150
1380, 1383, 1388, 1391, 1396	150
101, 105, 109, 113, 117, 121	200
125, 129, 133, 137, 141, 145	200
149, 153, 157, 161, 165, 169	200
173, 177, 181, 185, 189, 193	200
201, 205, 209, 213, 217, 221	200
225, 229, 233, 237, 241, 245	200
249, 253, 257, 261, 265, 269	200
273, 277, 281, 285, 289, 293	200
301, 305, 309, 313, 317, 321	200
325, 329, 333, 337, 341, 345	200
349, 353, 357, 361, 365, 369	200
373, 377, 381, 385, 389, 393	200
401, 405, 409, 413, 417, 421	200
425, 429, 433, 437, 441, 445	200
449, 453, 457, 461, 465, 469	200
473, 477, 481, 485, 489, 493	200
501, 509, 517, 525, 533, 541	200
549, 557, 565, 573, 581, 589	200
601, 605, 609, 613, 617, 621	200
625, 629, 633, 637, 641, 645	200
649, 653, 657, 661, 665, 669	200
673, 677, 681, 685, 689, 693	200
701, 705, 709, 713, 717, 721	200
725, 729, 733, 737, 741, 745	200
749, 753, 757, 761, 765, 769	200
773, 777, 781, 785, 789, 793	200
801, 805, 809, 813, 817, 821	200
825, 829, 833, 837, 841, 845	200
849, 853, 857, 861, 865, 869	200
873, 877, 881, 885, 889, 893	200
901, 905, 909, 913, 917, 921	200
925, 929, 933, 937, 941, 945	200
949, 953, 957, 961, 965, 969	200
973, 977, 981, 985, 989, 993	200
1001, 1009, 1017, 1025, 1033, 1041	200
1049, 1057, 1065, 1073, 1081, 1089	200
1101, 1105, 1109, 1113, 1117, 1121	200
1149, 1153, 1157, 1161, 1165, 1169	200
1173, 1177, 1181, 1185, 1189, 1193	200
1201, 1205, 1209, 1213, 1217, 1221	200
1225, 1229, 1233, 1237, 1241, 1245	200
1249, 1253, 1257, 1261, 1265, 1269	200
1273, 1277, 1281, 1285, 1289, 1293	200
1301, 1305, 1309, 1313, 1317, 1321	200
1325, 1329, 1333, 1337, 1341, 1345	200
1349, 1353, 1357, 1361, 1365, 1369	200
1373, 1377, 1381, 1385, 1389, 1393	200

**NOTE: 23****BORETTSINNSKUDD**

Tilgang 2024	-14 900
Opprinnelig 1968	-12 382 000
Tilgang	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 411 800

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd Ammerud Garasjelag	-2 136 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-2 136 900

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-271 964
Skyldig arbeidsgiveravgift	-205 165
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-477 129

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-514 047
Midlertidig deposita	-9 000
OCR innbetalt til feil selskap	-8 068
Nødkommunikasjon 2025	-61 684
Purregebyr	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-592 939

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 411 800
Pantelån	202 543 763
Påløpte avdrag	424 057
TOTALT	215 379 620

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Styrets beretning 2024 – 2025

Styrets sammensetning:

Styret har i perioden bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer, fordelt på 4 menn og 2 kvinner. Det har vært overvekt av menn i styret noe som ikke er i tråd med likestilling. Daglig leder og varamedlemmer deltar fast på styremøter.

Retningslinjer for styrearbeid:

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

Styrets arbeid 2024/2025:

Det er avholdt;

- 17 styremøter
- 2 beboermøte
- 1 arbeidsseminar

Styret har også i 2024/2025 hatt stort søkelys på vedlikehold og økonomi.

Igjen har det vært et år med store utfordringer i samfunnet med økte kostnader på alle plan. Det har igjen rammet vårt borettslag, noe som resulterte i at vi igjen vært nødt til å øke felleskostnadene med 5 %. De største økningene har vært:

- Den årlige forsikringspremien økte med 10%. Det tilsvarer omtrent kr. 400 000. Dette skyldes i hovedsak at vi har hatt mange vannskader.
- Kommunale avgifter økte med 8% ca.kr. 270 000,- for renovasjon og 20,7 % ca. kr. 1 158 000, - på vann og avløp.
- I forhold til budsjettet har finanskostnadene nå økt med kr 2 100 000, -.
- Økte strømkostnader og utgifter til fyring og varmtvann.

I et forsøk på bedre noe på situasjonen har det bli gjennomført noen kutt i utgifter også.. Antall containere ifb med ekstrasøppel har blitt redusert med 1 container pr blokk. Det vil være aktuelt ca 9-10 måneder i året. Til sammen kan det gi en besparelse på kr. 4-500 000, - i 2025.

Avtalen med Anticimex er forhandlet, noe som gir en besparelse på ca kr 40.000,-

Fra 01.04.25 byttet vi leverandør av renhold noe som vil gi en besparelse på ca kr 900.000,- for 2025.

Salg av tjenesteleilighet:

Salget av tjenesteleiligheten etter Forrige driftsleder ble solgt for kr 3.550.000,- Beløpet er i sin helhet satt inn på sparekonto.



Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold
- Oppussing av inngangsparti og oppganger.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4
- Ny ladeleverandør
- Ny leverandør av renhold

Brann:

Det har vært en liten brann i blokk 3, heldigvis uten store skader. Hovedsikring i blokk 2, oppgang 56 røyk.

Vannskade:

Det har dessverre vært flere vannskader i perioden som har berørt beboere.

Tette sluk

Feilkobling

Beboere leker rørlegger

Noen uhell.

Det har også vært en del vannskader som skyldes uforsiktighet av andelseiere. Summen av dette påvirker økning av forsikring politen.

Hærverk:

Vi har vært utsatt for en del hærverk siste periode.

Forsøpling av fellesarealer.

Innbrudd i kjellerboder.

Bomautomater og lyktestolper har blitt påkjørt.

Vi ser også at sikringsskap blir brutt opp, trolig fordi beboere ikke finner nøkkelen sin.

Kultur og nærmiljø:

Det ble bevilget kr. 15.000, - til Ammerud skoles musikkorps.

Sosialt:

Styret og ansatte har hatt et godt samarbeid, og arbeidsmiljøet er godt. Det er avholdt fysisk julebord for styret og ansatte på kontoret i AH 62..

Forsikringssaker:

Det er registrert 22 skader i 2024, 17 av de er vannskader.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet:



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

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



Annen informasjon om borettslaget:

Juridiske andelseiere:

Oslo kommune ved Boligbygg eier 123 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør 12,5 % andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende disse leietagerne. Leilighetene er konsentrert i blokk 1 og 2 noe som utgjør 25 % av andelene der.

Ekstern utleie:

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

Renhold:

Borettslaget har bytte leverandør for renhold til Ren Service AS renhold av lagets fellesarealer.

Renovasjon:

Vi som alle andre er pålagt kildesortering. Vi har egne søplebrønner for;

- Restavfall
- Papir
- Glass og metal

Alt annet avfall kastes i containere som kommer den første **ordinære mandag i hver måned**. Det er egne containere for småelektrisk avfall. I containerne kan det ikke kastes;

- Avfall i svarte søplesekker.
- Maling, gummidekk, gipsplaterester osv.

Borettslaget betaler årlig store gebyrer fordi det kastes slikt avfall.

Vaktmester/andre ansatte:

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

Driftskontoret:

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100% stilling som treffes i kontortiden: Mandag til onsdag fra kl. 09:00 til 15:00. Torsdag holder kontoret åpent fra kl. 09:00 til kl. 17:00. Fredager er kontoret stengt.

Borettslaget nettside: www.ammerudlia.no. er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>

Varmegjenvinning:

Borettslaget har egne luft-til-vann varmepumper som står for hoveddelen av varme- og varmtvannsleveringen. I tillegg får vi levert fjernvarme via Ammerud Varmesentral AS. For at anleggene skal virke optimalt er vi avhengig av at beboerne følger våre retningslinjer for varme- og ventilasjonsanlegg. (Vibbo)

Parkering:



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

Elbil lading:

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

Nøkler:

Nøkler/brikker kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Postkasser:

Endring av navn og evt nei til reklame på postkasser meldes driftskontoret.

Vaskeri:

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

Kabel-TV/bredbånd:

Borettslaget har byttet fra TV leverandør Telia til internettleverandør OBOS opennet. Utstyr er installert i alle leiligheter i borettslaget. Det er avtale med 3 leverandører av TV, RiksTV, Allente og Stream som hver enkelt kan inngå avtale med

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

Forsikring:

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.

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

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

Brannsikringsutstyr:

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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.

**Garantert betaling av felleskostnader:**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating):

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om tillatelse kan sendes inn via VIBBO, eller ved å få tilsendt søknadsskjema fra driftskontoret. Korttidsleie inntil 30 dager pr kalenderår må ikke omsøkes (airbnb el).

Forkjøpsrett:

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 10.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft:

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

Energimerking:

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

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024-2025

Nytt brannvarslingsanlegg

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser
Gangarealer bak blokker
Brannsikring av bygg
Strømpetrukket innvending taknedløp
Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører
Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus bak blokkene.
Utelys bak blokkene



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

2019-2020:
Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:
Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018
Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013
Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

2012
Ferdigstillelse av våtromsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmpumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011
Nye berederrom i blokk 4 (AG166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (AH 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

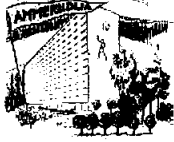
2010
Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmpumper.

2009
Nye sikringsskap (disse blir skiftet etter hvert i alle oppgangene). Skiftet 2 varmpumper. Laget nye uteplasser ved syd-gavlene på blokkene med støtte fra Husbanken. Ny ytterkledning på heishusene på 2 blokker.

2008-2012
Baderomsrehabilitering. Den ekstraordinære generalforsamlingen 26.01.2007 vedtok å rehabilitere badene og skifte soil- og vannrør på kott og kjøkken.

2006
Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000
Utvidet og innglasset 936 balkonger.



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2025

Valgkomiteen beretning for perioden 2025.

Det har vært avholdt 8 møter med et timetall på omtrent 24 timer i perioden 3 januar 2025 til 27. februar 2025. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia Borettslag. Både styret og nye kandidater har alle møtt fysisk til samtaler i denne perioden.

Det sittende styret med varamedlemmer samt driftsleder har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar og februar 2025.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på borettslagets nettside i regi av Vibbo og det ble hengt opp plakater i alle oppgangene ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne. Responser har vært lav.

Det har vært 2 interessenter inne til samtale med valgkomiteen. Alle interessenter har fått tilbakemelding skriftlig pr e-post.

Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut i fra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger fra det sittende styret. Valgkomiteen har basert på dette hatt fokus på å tilstrebe stabilitet og kontinuitet med hensyn på styrets sammensetning.

Honorar til Valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår samme honorar som forrige år, totalt kroner 70 000,- som fordeles likt pr medlem i valgkomiteen.

Begrunnelsen for honoraret er at valgkomiteen legger ned arbeid både på kveldstid og i arbeidstid, i perioden fra og med januar til mars, med ukentlig har møter, av inntil 3-4 timer pr møte. Det foreslåtte honoraret er en totalsum som fordeles pr medlem i valgkomiteen slik som tidligere.

For valgkomiteen,
signert 27. februar 2025.

Irena kogut

Nafisa Batool Hussain

Shazil Rana

Tariqa mahmood

SHOKRIEH HUSSAINI

ANETTE ALNES

Mohammed Mikbal Bensouda



0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024
Denne innstilling består av 3 sider.

0340 Ammerudlia Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. leder: På valg (valgt for 2 år fra 2025):

Navn: Anne Elton

B. Styremedlemmer, som ikke er på valg (valgt for 2 år fra 2024):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år fra 2025):

Navn: Rezgar Aliassi

Navn: Syed Tanvir Abbas

C. Som varamedlemmer foreslås (velges for 1 år fra 2025):

1. Navn: Finn Olav Øverbø

2. Navn: Mubarik Abdi Warsame

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Ann-Kristin Haug

Navn: Hamza Mian

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås (velges for 1 år):

Navn: Mubarik Abdi Warsame

Navn: Shazil Rana



0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024
Denne innstilling består av 3 sider.

E. Som valgkomité foreslås (velges for 1 år av gangen):

Navn: Anette Alnes

Navn: Karoline Bekkevad

Navn: Nafisa Hussain

Navn: Shokrieh Hussaini

Navn: Irina Kogut

Navn: Tariqa Mahmood

Navn: Shazil Rana

Valgkomiteen har i perioden 2024-25 bestått av:

Anette Alnes, Nafisa Hussain, Mohamed Ikbal Bensouda,

Irena Kogut, Shazil Rana, Tariqa Mahmood og Shokrieh Hussaini

Dato 27/02-25, Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag:

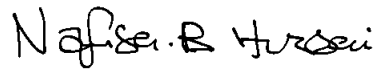


0340 Ammerudlia Borettslag. Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 2024

Denne innstilling består av 3 sider.



SHOKRIEH HUSSAINI



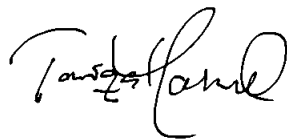
Nafisa Batool Hussain



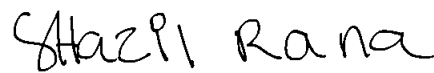
Irena Kogut



ANETTE ALNES



Tariqa Mahmood



Shazil Rana



Mohammed Mikbal Bensouda



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 340 Selskapsnavn: AMMERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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