



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 686 674	16 614 554
Sum inntekter		17 686 674	16 614 554
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 682	13 682
Annen driftskostnad		7 484 089	7 968 316
Sum kostnader		8 011 221	8 495 448
Driftsresultat		9 675 453	8 119 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291 966	53 149
Sum finansinntekter		291 966	53 149
Annen finanskostnad		3 467 733	1 949 317
Sum finanskostnader		3 467 733	1 949 317
Netto finans		-3 175 767	-1 896 168
Resultat før skattekostnad		6 499 686	6 222 938
Årsresultat		6 499 686	6 222 938
Totalresultat		6 499 686	6 222 938
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 499 686	6 222 938
Sum overføringer og disponeringer		6 499 686	6 222 938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		654 374	668 056
Sum varige driftsmidler		105 812 879	105 826 561
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 813 179	105 826 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 000	520
Andre fordringer		528 385	348 901
Sum fordringer		534 385	349 421
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 233 717	13 432 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 233 717	13 432 958
Sum omløpsmidler		17 768 102	13 782 379
SUM EIENDELER		123 581 281	119 609 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital		25 600	25 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 307 113	39 807 427
Sum opptjent egenkapital		46 307 113	39 807 427
Sum egenkapital		46 332 713	39 833 027
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 143 498	76 497 337
Øvrig langsiktig gjeld		2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld		75 716 498	79 070 337
Sum langsiktig gjeld		75 716 498	79 070 337
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		619 724	15 719
Leverandørgjeld		591 970	355 590
Skyldige offentlige avgifter		72 150	90 150
Annen kortsiktig gjeld		248 225	244 417
Sum kortsiktig gjeld		1 532 069	705 876
Sum gjeld		77 248 567	79 776 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 581 281	119 609 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 564617

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 686 674	16 614 554
Sum inntekter		17 686 674	16 614 554
Kostnader			
Lønnskostnad		513 450	513 450
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 682	13 682
Annen driftskostnad		7 484 089	7 968 316
Sum kostnader		8 011 221	8 495 448
Driftsresultat		9 675 453	8 119 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291 966	53 149
Sum finansinntekter		291 966	53 149
Annen finanskostnad		3 467 733	1 949 317
Sum finanskostnader		3 467 733	1 949 317
Netto finans		-3 175 767	-1 896 168
Resultat før skattekostnad		6 499 686	6 222 938
Årsresultat		6 499 686	6 222 938
Totalresultat		6 499 686	6 222 938
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 499 686	6 222 938
Sum overføringer og disponeringer		6 499 686	6 222 938



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		105 158 505	105 158 505
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		654 374	668 056
Sum varige driftsmidler		105 812 879	105 826 561
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		105 813 179	105 826 861
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 000	520
Andre fordringer		528 385	348 901
Sum fordringer		534 385	349 421
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 233 717	13 432 958
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 233 717	13 432 958
Sum omløpsmidler		17 768 102	13 782 379
SUM EIENDELER		123 581 281	119 609 240

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	25 600	25 600
Sum innskutt egenkapital	25 600	25 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	46 307 113	39 807 427
Sum opptjent egenkapital	46 307 113	39 807 427
Sum egenkapital	46 332 713	39 833 027
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 143 498	76 497 337
Øvrig langsiktig gjeld	2 573 000	2 573 000
Sum annen langsiktig gjeld	75 716 498	79 070 337
Sum langsiktig gjeld	75 716 498	79 070 337
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	619 724	15 719
Leverandørgjeld	591 970	355 590
Skyldige offentlige avgifter	72 150	90 150
Annen kortsiktig gjeld	248 225	244 417
Sum kortsiktig gjeld	1 532 069	705 876
Sum gjeld	77 248 567	79 776 213
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	123 581 281	119 609 240



Organisasjonsnr: 955 362 128
AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5309

Ammerudsletta Borettslag



Velkommen til årsmøte i Ammerudsletta 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Sarons lokaler, Ammerudveien 29 F..

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styreforslag om bygging av sykkelparkeringshus for sykler på borettslagets eiendom
8. Styreforslag om vedtektsendring vedr adgang til leiligheter for å kontrollere kjøkkenvifter
9. Vedtektsfeste krav om tre tilbydere ved innhenting av anbud
10. Bygge helårs sykkelboder tilrettelagt for el-sykler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudsletta Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Hans-Olav Toft foreslås valgt til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som dokumentasjon og bevis for at vedkommende eiere er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det foreslås at rådgiver fra OBOS, Martina Baldacchino, fører protokollen. og velges som protokollvitner.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5309 Årsrapport 2024 - v3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 450 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 450 000



Sak 7

Styreforslag om bygging av sykkelparkeringshus for sykler på borettslagets eiendom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Styret har gjennom vinteren 2023/24 arbeidet med å få frem behovet for og ønsket om sykkelparkering i borettslaget (utover den parkeringen som i dag finnes for sykler i kjelleren).

Styret har utredet ønske om og behovet for at det settes opp et sykkelhus for sykler på borettslagets eiendom. Til årets generalforsamling er det også kommet inn et forslag om dette fra en andelseier (se egen sak).

Vedr behovet blant andelseierne:

Styret har sendt ut en spørreundersøkelse om dette med svarfrist 8. april.

78 har svart på undersøkelsen.

Av disse svarte 39 at de ville benytte seg av sykkelkur dersom noe slikt fantes. Når dette sammenholdes med betaling for å bruke sykkelkuret, får vi følgende svar:

49 svarer at det kun er aktuelt for dem dersom det er gratis 19 sier seg villig til å betale mellom kr 20-50 for bruken Kun 8 sier seg villig til å betale mellom kr 50-100 for bruken Nesten ingen er villig til å betale mer enn kr 100 for bruken.

35 opplyser at de vurderer å kjøpe elsykkel. 6 vurderer å kjøpe el-lastesykkel.

Det er også kommet en rekke kommentarer til prosjektet, både positive og negative.

Styret synes at det er vanskelig å trekke noen entydige konklusjoner om behovet for utendørs sykkelkur. Derimot er det relativt klart at det IKKE er stor betalingsvilje for dette. Selv med en beskjeden betaling på mellom kr 50-100 pr mnd er det kun 8 som sier seg villige til å betale dette.

Styret har sendt ut tilbudsforespørsel til 4 tilbydere.

Det har gått tregt å få inn tilbud og tilbudene har variert veldig i fht hva de har inneholdt. Derfor har de vært vanskelig å sammenligne. Dette innebærer at det ikke blir mulig å legge fram en ferdig sak med fullstendige priser til årets generalforsamling.

Det kan vel dog trekkes den konklusjon at det vil koste i størrelsesorden kr 600.000 pluss grunnarbeider å få satt opp et sykkelhus med 40 plasser. Å støpe en såle stipuleres til kr 200.000. Alle priser er inkludert mva. Det er altså snakk om anslagsvis kr 800.000 for å etablere 40 plasser sykkelparkeringsplasser.

Til tross for noe usikkerhet om behov og mangelen på betalingsvilje for bruken av sykkelparkeringsplassene ønsker styret å fortsette å utrede dette.



Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen ønsker at styret skal fortsette å utrede sykkelparkeringshus på borettslagets eiendom med sikte på å få fram alle kostnader ved prosjektet. 2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet innenfor en kostnadsramme på 1 million kroner. 3. Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å ta den endelige avgjørelsen nå, kan styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling når utredningen er ferdig. Styret vil da legge saken frem for ekstraordinær generalforsamlingen når saken er ferdig utredet og alle kostnader forbundet med dette kvalitetssikret.

Sak 8

Styreforslag om vedtektsendring vedr adgang til leiligheter for å kontrollere kjøkkenvifter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mottar regelmessig klager på at det kommer matlukt fra naboer inn i leilighetene til de som klager. Det er i hht til vedtektene og husordensreglene ikke tillatt å ha kjøkkenvifte/ventilator koblet til felles luftekanal.

Styret har tidligere tatt opp muligheten for å endre vedtektene når det gjelder adkomst til leiligheter i oppganger hvor det siver ut matos til naboer. Styret legger inn en regel om at styret skal ha adgang til leiligheter for å kontrollere kjøkkenvifter i oppganger hvor det har kommet klager på matos fra nabo(er).

Denne bestemmelsen er allerede innarbeidet i husordensreglene, men styret tror at det er fornuftig også å innarbeide dette i vedtektene.

Forslag/styrets innstilling:

I vedtektene tas inn nytt punkt 5-3 (6) med følgende ordlyd:

Styret har rett til å få adgang til alle leiligheter i borettslaget for å påse at forbudet mot å ha kjøkkenvifte/ventilator påkoblet felles luftekanal overholdes. Dette er spesielt aktuelt i oppganger hvor det har kommet klage på matos.

Forslag til vedtak

I vedtektene tas inn nytt punkt 5-3 (6) med følgende ordlyd: Styret har rett til å få adgang til alle leiligheter i borettslaget for å påse at forbudet mot å ha kjøkkenvifte/ventilator påkoblet felles luftekanal overholdes. Dette er spesielt aktuelt i oppganger hvor det har kommet klage på matos.



Sak 9

Vedtektsfeste krav om tre tilbydere ved innhenting av anbud

Forslag fremmet av:

Anne Gitte Søreide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtekstilføyelse:

Jeg ønsker å føye til vedtektene mht anbudsrunder ved større innkjøp til borettslaget. I dag kan jeg ikke se at våre vedtekter har krav til anbud. Mitt forslag går ut på at borettslaget skal ha minst tre fullstendige anbud før anskaffelse. Her oppfordrer jeg at borettslaget får juridisk hjelp til utforming av denne bestemmelsen i våre vedtekter før det fremmes til generalforsamlingen våren 2024. Bakgrunnen for dette er at borettslaget har kun vurdert en leverandør av solceller som heter Enny AS. Firmaet eies av Hafslund og OBOS. OBOS er vårt borettslag forretningsfører. Den andre bakgrunnshistorien er anbud av garasjeanlegg. I papirene til Innkalling til ekstraordinær generalforsamling 14.12.2023 står det:

"Tilbudet fra Karlshus-Garasjene vil gi 10 færre garasjeplasser og inneholder en rekke forbehold og gir i det hele tatt uttrykk for at Karlshus-Garasjene egentlig ikke ønsker å jobbe med dette prosjektet."

Etter samtaler med Bjørn Solberg fra Karlshus-Garasjene er dette feilaktig fremstilt. Selskapet ventet på svar fra styret i borettslaget for å kunne gi et fullstendig tilbud. Men intet svar ble sendt til firmaet fra styret. Dermed kunne ikke Karlshus-Garasjene sende et fullstendig tilbud.

Styrets innstilling

Styrets kommentarer til forslagstiller:

Styret sendte forespørsel til 4 produsenter/entreprenører som driver med garasjer på storkundenivå f. eks borettslag. Styret fikk inn 2 skriftlige tilbud. Styret ønsker ikke å gå inn i polemikk med forslagstiller om hvordan dialogen med Karlshus-garasjene foregikk, men henviser til saken fremmet på ekstraordinær GF 14.12.23?

Styret innhenter alltid minst tre tilbud, dersom det finnes tre tilbydere i markedet. Dette er korrekt og god arbeidsmetode ved anskaffelser. Forslaget innebærer derfor å slå inn åpne dører. Men styret har for så vidt ingenting imot å vedtektsfeste at dette skal gjøres.

Styrets innstilling:

Det legges inn en ny vedtektsbestemmelse med følgende ordlyd:

Styret skal ved større anskaffelser til borettslaget som hovedregel fremskaffe minst tre tilbydere dersom slike finnes i markedet. Dette innebærer at styret skal sende ut tilbudsforespørsel til minst tre tilbydere og tilstrebe å få frem minst tre skriftlige tilbud.

Forslag til vedtak

Det legges inn en ny vedtektsbestemmelse med følgende ordlyd: Styret skal ved større anskaffelser til borettslaget som hovedregel fremskaffe minst tre tilbydere dersom slike finnes i markedet. Dette innebærer at styret skal sende ut tilbudsforespørsel til minst tre tilbydere og tilstrebe å få frem minst tre skriftlige tilbud.



Sak 10

Bygge helårs sykkelboder tilrettelagt for el-sykler

Forslag fremmet av:

Anne Gitte Søreide

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bygge helårs sykkelbod med lås tilrettelagt for el-sykkel. Stedet som anbefales er ved enden av blokk 27 mot T-banen. Sykkelboden finansieres av borettslagets egenkapital og/eller søke på offentlige støtteordninger. Viser til vår nabo, Ammerudlia Borettslag, sine flotte sykkelboder som inspirasjon.

Styrets innstilling

Styrets behandling:

Styrets kommentarer til forslagstiller:

Styret er positiv til dette forslaget og kan opplyse at styret gjennom vinteren har arbeidet med et sykkelhusprosjekt. Dette legges fram for generalforsamlingen som egen sak.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til forslaget fra Anne Gitte Søreide om bygging av helårs sykkelhus. Dette må imidlertid utredes. Dette legges fram for generalforsamlingen som egen sak.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bygge helårs sykkelboder tilrettelagt for el-sykler
- Mot Bygge helårs sykkelboder tilrettelagt for el-sykler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Bygge helårs sykkelboder tilrettelagt for el-sykler
2. Styret er positiv til forslaget fra Anne Gitte Søreide om bygging av helårs sykkelhus. Dette må imidlertid utredes. Dette legges fram for generalforsamlingen som egen sak.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Olav Toft

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bilal Ishqair
- Kristine Gulbrandsen Kronstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ebele Liv Hagen
- Eddy Oretap

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Annbjørg Dalland Fevang
- Eric Sæby
- Morten Juvdal



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans-Olav Toft	Håkons Vei 10
Styremedlem	Skjalg Magnus Fevang	Ammerudveien 27 D
Styremedlem	Bilal Ishqair	Ammerudveien 33 A
Styremedlem	Nina Kristiansen	Ammerudveien 29 C
Styremedlem	Jørn Larsen	Ammerudveien 35 G
Varamedlem	Kristine Gulbrandsen Kronstad	Ammerudveien 33 E
Varamedlem	Eddy Oretap	Ammerudveien 31 D

Valgkomiteen

Terje Nilsen	Ammerudveien 31 D
Eric Sæby	Ammerudveien 35 E
Ruth Burch Skree	Ammerudveien 33 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post ammerudsletta@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

95 46

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

Ammerudsletta Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 116 saker i 2023. Styret har hatt fysiske møter. Mye saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

Det ble våren 2023 gjennomført en dugnad med bra oppmøte.

Det har i en årrekke vært utfordringer 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. I 2022 ble tilsvarende varmpumpe installert i nr 33. Erfaringene har vist at dette har bedret stabiliteten på varmtvannstilførselen, 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 har gitt store innsparinger på strømutfgiftene til borettslaget. Dette kommer godt med da strømprisene gikk i været fra høsten 2021 og senere har vært vedvarende høye.

2023 har vært et aktivt år for borettslagets styre.

Matos fra felles luftekanal

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 hadde i årene før kartleggingen 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, fikk pålegg fra styret om å bytte de ut med kullfilter (som ikke er koblet på felles luftekanal) eller fjerne de.

Til tross for dette har det også i 2022 og 2023 kommet noen klager på at det kommer matos fra naboer inn gjennom ventil til felles luftekanal, dog betydelig færre klager enn tidligere år. Dette tyder på at det fremdeles er noen andelseiere som har komfyrvifter koblet til felles luftekanal. Styret gjør sitt beste for å følge opp dette, men styret er avhengig av presise opplysninger fra de andelseiere som opplever at matos siver inn fra ventilene på bad og kjøkken i fht hvem matosen antas å komme fra. Det er i tillegg en utfordring at det er en god del turnover i beboermassen. Nye andelseiere kan mangle kunnskap om disse reglene og koble vifte til felles luftekanal pga mangelfull kunnskap. Når det er sagt, er nye andelseiere ansvarlig for å sette seg inn i de regler som gjelder i borettslaget.

Kjøkkenhage

Styret etablerte vår og sommer 2021 et kjøkkenhageprosjekt, som et prøveprosjekt. Det var god oppslutning om prøveprosjektet. Dette ble oppfattet som et positivt nærmiljøprosjekt. Prosjektet ble videreført i 2022 og 2023. Styret vil vurdere om dette skal videreføres også i 2024.



Vedlikehold

Ekstraordinært vedlikehold på våre grøntområder i 2023

Det har i 2023 vært foretatt følgende ekstraordinært vedlikehold på borettslagets grøntarealer:

- Beskjæring av store og ødelagte trær på enden av nr 29/33 mot T-banen
- Beplantning i skråningen på enden av nr 29 opp mot Saron

Dessverre fjernet Sporveien all vegetasjon på sin side av gjerdet ned mot T-banen langs hele borettslaget noe som resulterte i at det ble svært åpent, spesielt mot Ammerudveien 33. Styret har besluttet å beplante hele strekningen foran nr 33 langs gjerdet mot T-banen. Dette arbeidet vil bli utført sommeren 2024.

Andre styreoppgaver i 2023:

Oppfølging av videoovervåking i vaskeriene og avfallsbrønnene

Oppfølging av vaskeriene

Gjennomført kontroll og supplering av brannvernutstyr i alle leilighetene

Utført periodiske HMS ettersyn

Tildeling av garasjeplasser og p-plasser

Bestilling av nøkler og skilt

Oppfølging av renovasjon – dessverre er det slik at noen få andelseiere og beboere

plasserer avfall utenfor avfallsbrønnene. Slik kan vi ikke ha det. Det blir utrivelig for alle beboere i borettslaget når dette gjøres.

Oppfølging av diverse vannlekkasjer

Behandling av beboerklager

Utleie av henger

Utleie av Frysa

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, 2020 og 2022. Styreleder er på valg på denne generalforsamlingen.

Styret foreslår at styrets honorar for 2024 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. Styrehonoraret har vært holdt uendret siden 2018.

Borettslagets kontrakter og økonomisk drift

Styret arbeider hele tiden med å skaffe borettslaget optimale drifts- og vedlikeholdsavtaler.

Styret har derfor i perioden 2017-2023 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:

Innsparinger 2017	kr 291.000
Innsparinger 2018	kr 277 600
(pluss innsparingene fra 2017 som er videreført	kr 291.000
minus innsparinger i 2018 som ikke videreføres	kr 40.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som videreføres	kr 527.900
Innsparinger i 2019	kr 323 000
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2018 som er videreført	kr 527.900
minus innsparinger i 2019 som ikke videreføres	kr 6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som videreføres	kr 844.900
Innsparinger i 2020	kr 191.700
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2019 som er videreført	kr 844.900
minus innsparinger i 2020 som ikke videreføres	kr 51.700
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2020 som videreføres	kr 984.900

For detaljert oppsett over innsparinger de enkelte år 2017-2020 henvises til årsrapportene for disse årene som er lagt fram for generalforsamlingene.

2021:

Fremforhandlet nye serviceavtaler takviffer	kr 36.700
Oppsigelse av leasingavtale printer	kr 19.700
Beregnet innsparing ved LED-armaturer i oppganger/kjeller	kr 23.000
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 som er videreført	kr 984.900
minus innsparinger i 2021 som ikke videreføres	kr 33.900
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som videreføres	kr 1.044.600

2022:

Beregnet innsparing på strømforbruk nr 33 pga innkjøp av ny varmepumpe:	kr 158 500
Fremforhandlet kompensasjon for ledningsrett for naboeiendom	kr 50 000
Fremforhandlet reduksjon av renholdskostnader etter benchmarking	kr 85 500
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen	kr 6 000

Innsparinger i 2022	kr 300.000
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2021 som er videreført	kr 1.044.600
minus innsparinger i 2022 som ikke videreføres	kr 56.000



Ammerudsletta Borettslag

Akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som videreføres **kr 1.288.600**

2023:

Fremforhandlet reduksjon av forsikringspremie ved bytte av forsikringssselskap etter benchmarking kr 85 500
Styreleder er møteleder på generalforsamlingen kr 6 000

Innsparinger i 2022 kr 91.500
(pluss akkumulerte innsparinger 2017 – 2022 som er videreført kr 1.288.600
minus innsparinger i 2023 som ikke videreføres kr 6.000
Akkumulerte innsparinger 2017 – 2023 **kr 1.374.100**

Totale innsparinger siste 6,5 år (summen av akkumulerte innsparinger pr år i perioden) **kr 6.356.000**

Styret vil påpeke at det reelle beløpet vil være en god del høyere enn beregnet her da de siste årenes innsparinger (2021 – 2023) hva gjelder strømkostnadene vil ligge betydelig høyere pga de økte strømprisene i denne perioden.

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 2023 besørget løpende vedlikehold på blokkenes tekniske anlegg.

Parkeringssituasjonen i borettslaget

Parkeringssituasjonen i borettslaget er utfordrende. Det er dessverre altfor få parkerings- og garasjeplasser i borettslaget i forhold til antall andelseiere. Dette er en konsekvens av at det da borettslaget ble prosjektert og oppført i 1960 ikke var vanlig at så mange familier hadde bil og det derfor ble planlagt for et lavere antall parkeringsplasser enn det som er behovet i dag, drøyt 60 år etter. Borettslaget har 50 parkeringsplasser for utleie ute. Det er pr i dag 24 måneders ventetid for p-plass i borettslaget.

Rehabilitering av garasjeanlegget

Garasjerekkene på hver side av veien gjennom borettslaget er utidsmessige med altfor smale garasjer. De er bygd på en tid da bilene var mye mindre, både i lengde, men spesielt i bredde. Dette har ført til en del konflikter mellom leietakere og mange klager til styret. I tillegg har det ført til at flere andelseiere de siste årene, spesielt i 2023, har valgt å takke nei til tilbudt garasjeplass etter å ha stått på venteliste i lengre tid da bilene deres har vært for brede for garasjeplassene, jfr breddebestemmelsene i trafikk- og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Styret fikk på generalforsamlingen 27.04.23 i oppdrag å se på hva man kunne få ut av dette garasjearealet. Med dette mandat la styret frem en plan for å rehabiliterer rekkegarasjene på ekstraordinær generalforsamling 14.12.23.

Rehabiliteringsplanen ble vedtatt på GF og dersom borettslaget får nødvendige tillatelser fra plan- og bygningsetaten, vil borettslaget når rehabiliteringen er gjennomført, få 40 garasjeplasser, som er brede nok. Det vil gjøre det lettere å ha garasjeplass i borettslaget, men vil ikke føre til flere plasser for de som ikke har plass.



El-bil lading i borettslaget

Det er tilrettelagt for elbil-lading i borettslaget.

Felleskostnadene

Styret har utarbeidet et budsjettforslag for 2024 som er basert på at felleskostnadene justeres i tråd med konsumprisindeksen pr utløpet av oktober 2023. Dette utgjør en oppjustering på 6 %, noe som i realiteten betyr å holde felleskostnadene uendret.

Strømkostnadene

Strømkostnadene eksploderte høsten 2021. Dette har vedvart gjennom 2022 og 2023, og det er lite som tyder på at strømprisene vil komme tilbake til tidligere lavt nivå. Det er derfor vesentlig å ha fokus på energisparing. 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. OBOS opplyser at de fleste borettslag har økt felleskostnadene med 10-20% eller mer de siste par år. Dette gjelder ikke Ammerudsletta borettslag. Styret vil likevel ha fokus på energiinnsparing og de høye strømprisene i tida som kommer.

Solcellepaneler på takene

Solcellepanelprosjektet som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.12.2022 kunne dessverre ikke gjennomføres da belastningsvurderingen av takene våre konkluderte med at takene våre var for dårlige. Det har derfor gjennom 2023 vært arbeidet med å nedskalere prosjektet og tilpasse det til resultatet av rådgivende ingeniørers vurderinger.

Bakgrunn og historikk:

Ekstraordinær generalforsamling 20.12.2022

Styret la fram sak om installasjon av solcellepaneler på borettslagets blokketak på ekstraordinær generalforsamling 20.12.22.

Saken ble enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

Det installeres solcellepaneler på takene på borettslagets 5 blokker. Investeringen skal dekkes av borettslagets oppsparte midler. Fellesutgiftene vil derfor IKKE bli økt pga. denne investeringen.

Saken fremmes på bakgrunn av mottatt tilbud fra Solway datert 09.12.22.

Vedtaket forutsettes gjennomført under den forutsetning at prosjektet godkjennes av Plan- og bygningsetaten, herunder en gjennomført statisk beregning av takets bæreevne samt at det mottas tilskudd fra Oslo kommune klimafond.

Med bakgrunn i at det kan være en mulighet for å montere et solcelleanlegg med høyere effekt enn tilbudt fra Solway 09.12.2022 gis styret rett til å utvide størrelsen på anlegget med inntil 50 %. Utvidelsen vil skje ved at en større andel av takflatene dekkes med sol,



Ammerudsletta Borettslag

fortrinnsvis ut mot kantene. En forutsetning er at lønnsomheten for utvidelsen er tilsvarende eller bedre enn opprinnelig installasjonen.

Dersom statisk beregning viser at anleggsstørrelsen må reduseres, gis styret fullmakt til å vedta dette. Det forutsettes at det nedskalerte prosjektet fortsatt har tilfredsstillende lønnsomhet.

Ordinær generalforsamling 27.04.2023

På ordinær generalforsamling 27.04.2023 orienterte styret om status i saken. Det har vært utfordringer med de statiske beregninger i fht det fremlagte prosjekt. Da vårt prosjekt er et av de første prosjektene til Solway (nå endret navn til Enny) ønsket Solway å foreta grundige vurderinger av takenes belastningsevne. Resultatet av disse beregningene ble en nedskalering av prosjektet. Det nedskalerte prosjektet var ikke klart på tidspunktet for ordinær generalforsamling 27.04.2023. Styret lovet etter ønske fra noen få andelseiere å legge frem det nedskalerte prosjektet for generalforsamling på nytt til tross for generalforsamlingens vedtak av 20.12.2022. Styret er av den oppfatning at et prosjekt av en slik størrelse uansett bør bringes inn for generalforsamlingen til ny avgjørelse.

Styremøte 30.08.2023

Retten over sommeren forelå de endelige statiske beregninger fra rådgivende ingeniører (RIB). I tråd med rapporten fra RIB ble det i styremøte 30.08.2023 lagt fram et nedskalert opplegg for montering av solcellepaneler i Ammerudsletta borettslag på takene til de 5 blokkene våre. Dette er nedenfor referert til som alternativ 2.

ALTERNATIV 2: Det nedskalerte prosjektet (kun blokkene) har følgende innhold og nøkkeltall:

Paneler er nå plassert over bærende vegger av betong med bærende flater maks 1 meter fra senter av disse. Enny er da helt trygge på at det ikke er noen fare for takkonstruksjonen.

Solcellene vil bli montert med balansert system slik at vi slipper å perforere taktekingen.

Enny endte opp med denne oppstillingen:

Pris ved kjøp av solcelleanlegg fra Enny inkl. mva kr 2.675.127

Andre kundekostnader (RIB, byggesøknad, SHA) kr 250.000

Uforutsette kostnader (5%) kr 133.756

Estimert total kostnad uten tilskudd kr 3.058.883

Solcelletilskudd fra Oslo kommune kr 936.294

Pris for solcelleanlegg etter utbetaling av tilskudd kr 2.122.589



Avsetning årlig vedlikehold kr 16.667/20.833 (ekskl/inkl mva)

LCoE over 30 år er på ca 0,77 kr/kWh, dvs en spotpris pr kWh på kr 0,17

Planlagt maks produksjonskapasitet er 115 kWp

Beregnet årlig strømproduksjon er på 95 860 kWh/år.

Dette gir denne kontantstrømmen/forutsetninger i kontantstrøm:

Gjennomsnittlig spotpris er lagt inn med 0,98 kr/kWh eks. mva

Gjennomsnittlig nettleie 0,3 kr/kWh eks. mva

Årlig inflasjon 2%

Årlig degradering av anlegget er hensyntatt.

Nedbetalingstiden med disse forutsetninger er 13 år.

Borettslaget gambler mot en gjennomsnittlig strømpris på kr 0,77 (inkl. mva og el-avgifter) over anleggets levetid på 30 år. Dette tilsvarer en spotpris på 0,17 kr, dvs 17 øre pr kWh.

Blir gjennomsnittlig strømpris over 30 år lavere enn kr 0,17 pr kWh (spotpris), taper borettslaget penger på prosjektet. Blir den høyere, så tjener borettslaget penger på dette.

Høsten 2023

Parallelt med arbeidet med solcelleprosjektet har styret i høst arbeidet med å se på mulighetene for hva som kan gjøres med garasjehusene våre for å få de mer tidmessige og brukervennlige. Se sak 1 over om nærmere innhold i garasjeprosjektet.

På styremøtet 30.08.2023 bestemte styret seg for å be Enny se på muligheten for å legge solceller på garasjetakene også for å øke strømproduksjonen og om mulig lønnsomheten i det nedskalerte prosjektet (alt 2). Montering av solceller på garasjetakene forutsetter dog at garasjehusene blir rehabilitert og takene forsterket slik garasjetakene vil tåle vekten av solcellepanelene.

På denne bakgrunn har Enny beregnet og laget en oppskalering av det nedskalerte solcelleprosjektet (alt 2) som også omfatter at borettslaget legger solceller på de to garasjetakene våre. Dette refereres til nedenfor som alternativ 1 da det er dette solcelleprosjektet styret primært går for.



Alternativ 1 (solceller både på blokkene og de restaurerte garasjene) har følgende innhold og nøkkeltall:

Størrelsen på estimert strømproduksjon begynner nå å nærme seg størrelsen på det anlegget som ble godkjent på ekstraordinær GF 20.12.22. Estimert årlig strømproduksjon er beregnet til 168.000 kWh mot 178.000 kWh i GF-vedtaket 20.12. Nedbetalingstiden er beregnet til 12 år nå, mot 8 år opprinnelig. Borettslaget gambler mot en gjennomsnittlig strømpris på kr 0,77 (inkl. mva og el-avgifter) over anleggets levetid på 30 år. Dette tilsvarer en spotpris på 0,17 kr, dvs 17 øre pr kwh.

Blir gjennomsnittlig strømpris over 30 år lavere enn kr 0,17 pr kWh (spotpris), taper borettslaget penger på prosjektet. Blir den høyere, så tjener borettslaget penger på dette.

Pris ved kjøp av solcelleanlegg fra Enny inkl. mva kr 4.426.006

Andre kundekostnader (RIB, byggesøknad, SHA) kr 300.000

Uforutsette kostnader (5%) kr 221.300

Estimert totalkostnad uten tilskudd kr 5.022.306

Solcelletilskudd fra Oslo kommune kr 1.549.102

Pris for solcelleanlegg etter utbetaling av tilskudd kr 3.473.204

Avsetning årlig vedlikehold kr 33.005

LCoE over 30 år er på ca 0,77 kr/kWh, dvs en spotpris pr kwh på kr 0,17

Planlagt maks produksjonskapasitet er 212 kWp

Beregnet årlig strømproduksjon er på 168.872 kWh/år.

Dette gir denne kontantstrømmen/forutsetninger i kontantstrøm:

Gjennomsnittlig spotpris er lagt inn med 0,98 kr/kWh eks. mva

Gjennomsnittlig nettleie 0,3 kr/kWh eks. mva

Årlig inflasjon 2%

Årlig degradering av anlegget er hensyntatt.

Nedbetalingstiden med disse forutsetninger er 12 år.

Styremøte 29.11.2023

Styret vil på ekstraordinær generalforsamling som er fastsatt til 14.12.2023 kl. 18.00 på Saron, legge fram sak om solcellemontering i borettslaget med ett primært forslag som inkluderer garasjene. Dersom det ikke gis tillatelse til rehabilitering av garasjene, ønsker styret å foreslå for generalforsamlingen at det nedskalerte prosjektet, som ble lagt fram i styremøtet 30.08.23, gjennomføres.



Begge prosjektene er basert på anslag/beregninger; erfaringstall hva gjelder antall soldager i året og prognoser hva gjelder fremtidig økonomisk utvikling og fremtidens strømpriser.

Styret har ingen tro på at framtida vil gi oss lave strømpriser. Begge prosjektene vil derfor være økonomiske for borettslaget, både på kort og lang sikt.

Det antas at borettslagets fellesanlegg; varmepumper, varmtvann, belysning av fellesarealer vil bruke opp det meste/alt av den produserte strømmen. Men dersom det blir overskuddsstrøm på noe tidspunkt i sommerhalvåret vil det bli utarbeidet en delingsmodell slik at evt. overskuddsstrøm i sommerhalvåret, etter at de felles strømkostnadene til borettslaget er betalt, fordeles på andelseierne og kommer til fradrag på den enkelte andelseiers strømregning. Denne delingsmodellen er pr i dag ikke ferdig, men vil basere seg på størrelse på leilighetene/fellesutgiftene.

Dette innebærer at andelseierne vil få lavere strømregning hvis det er overskuddsstrøm i sommerhalvåret.

Styret er av den oppfatning at det er viktig og fremtidsrettet å gjennomføre solcelleprosjektet. Solcelleprosjektet vil IKKE føre til høyere felleskostnader da prosjektet finansieres med oppsparte midler.

GENERALFORSAMLINGENS VEDTAK:

Generalforsamlingen i Ammerudsletta borettslag vedtar å gjennomføre montering av solceller i borettslaget basert på oppdatert pristilbud på solceller, datert 24.10.2023 (alternativ 1 dvs inkl garasjetakene). Tilbudet har en netto kostnadsramme på litt i underkant av kr 3.500.000 etter tilskudd fra Oslo kommune. Prosjektet avhenger av at borettslaget mottar tilskudd som beskrevet i tilbudet.

Styret ønsker primært at solcelleprosjektet inkluderer garasjetakene (alternativ 1). Å inkludere garasjetakene avhenger av at borettslaget får rammetillatelse til å rehabilitere de gamle garasjene. Da vil garasjetakene kunne dekkes med solcellepaneler.

Dersom Plan og bygningsetaten ikke innvilger igangsettelsestillatelse for garasjene, vedtar generalforsamlingen subsidiært å legge solceller på blokkene (alternativ 2) i tråd med det nedskalerte prosjektet, som ble lagt fram i styremøtet 30.08.23.

Styret får fullmakt til å gjennomføre det endelige prosjekt med de tilpasninger som er nødvendige etter søknad til Plan- og bygningsetaten og prosjekteringen av anlegget.

Det blir spennende å se utover våren om borettslaget klarer å få realisert sin solcellepanelsatsning.



Ammerudsletta Borettslag

InfoNytt og Vibbo

Styret har utgitt 2 InfoNytt i 2023 på papir. I tillegg har styret tatt i bruk Vibbo som informasjonskanal og her er det distribuert 51 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold samt at strømprisen ble lavere enn budsjettert. Det var dessuten vanskelig å beregne strømstøtten, som også har bidratt til et positivt årsresultat.

Resultat

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

Disponible midler

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Ammerudsletta Borettslag har ett lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL AMMERUDSLETTAS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: K42XE-ENSLT-36E0V-OCF41-V5TQJ-6FLEP



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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-06 08:07:49 UTC



Penneo Dokumentnr: K42XE-ENSLT-36E0V-OCF41-V5TQJ-6FLEP

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/validator>

25 av 38

5309 Årsrapport 2024 - v3.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		13 076 503	10 764 944	13 076 503	16 236 032
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 499 686	6 222 938	2 346 000	1 726 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	13 682	13 682	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 353 839	-3 925 060	-3 657 000	-3 269 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 159 529	2 311 560	-1 311 000	-1 542 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		16 236 033	13 076 503	11 765 503	14 693 532
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		17 768 102	13 782 379		
Kortsiktig gjeld		-1 532 069	-705 876		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		16 236 033	13 076 503		



Ammerudsletta Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 650 721	16 533 107	17 661 000	18 790 000
Andre inntekter	3	35 953	81 447	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		17 686 674	16 614 554	17 661 000	18 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-65 000	-65 000
Styrehonorar	5	-450 000	-300 000	-455 000	-455 000
Avskrivninger	14	-13 682	-13 682	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 032	-23 841	-26 000	-27 000
Andre honorarer		0	-150 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-275 863	-259 700	-280 500	-301 000
Konsulenthonorar	7	-80 507	-12 092	-60 000	-60 000
Kontingenter		-4 875	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 715 964	-2 331 010	-3 412 000	-3 462 000
Forsikringer		-650 167	-636 335	-700 000	-770 000
Kommunale avgifter	9	-1 066 931	-930 811	-1 083 000	-1 204 000
Energi/fyring		-1 196 572	-1 653 912	-2 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 084 455	-853 867	-1 000 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 383 724	-1 266 748	-1 265 500	-1 365 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 011 221	-8 495 448	-10 847 000	-11 309 500
DRIFTSRESULTAT		9 675 453	8 119 107	6 814 000	7 480 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	291 966	53 149	0	0
Finanskostnader	12	-3 467 733	-1 949 317	-4 468 000	-5 754 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 175 767	-1 896 168	-4 468 000	-5 754 000
ÅRSRESULTAT		6 499 686	6 222 938	2 346 000	1 726 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 499 686	6 222 938		



Ammerudsletta Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	104 570 925	104 570 925
Tomt		587 580	587 580
Andre varige driftsmidler	14	654 374	668 056
Aksjer og andeler	15	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		105 813 179	105 826 861
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		58 174	14 120
Kundefordringer		6 000	520
Forskuddsbetalte kostnader		470 211	334 781
Driftskonto OBOS-banken		4 807 341	9 243 427
Driftskonto OBOS-banken II		48 262	40 358
Skattetrekkkonto OBOS-banken		51 000	69 000
Sparekonto OBOS-banken		12 319 089	4 069 348
Innestående i andre banker		8 025	10 824
SUM OMLØPSMIDLER		17 768 102	13 782 379
SUM EIENDELER		123 581 281	119 609 240
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 256 * 100		25 600	25 600
Opptjent egenkapital		46 307 113	39 807 427
SUM EGENKAPITAL		46 332 713	39 833 027
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	73 143 498	76 497 337
Borettsinnskudd	17	1 793 120	1 793 120
Annen langsiktig gjeld	18	779 880	779 880
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 716 498	79 070 337
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		248 225	244 417
Leverandørgjeld		591 970	355 590
Skyldige offentlige avgifter	19	72 150	90 150
Påløpte renter		350 691	15 719
Påløpte avdrag		269 033	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 532 069	705 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 581 281	119 609 240
Pantstillelse	20	106 793 120	106 793 120
Garantiansvar		0	0



Ammerudsletta Borettslag

Oslo, 02.04.2024
Styret i AL Ammerudslettas Borettslag

Hans-olav Toft/s/

Skjalg Magnus Fevang/s/

Bilal Ishqair/s/

Nina Kristiansen/s/

Jørn Larsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	17 167 644
Garasje	339 452
Parkering	138 000
Garasje	22 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 667 140

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 952
Parkering	-467
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 650 721

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Beboerservice inntekter	8 203
Fakturert beboere for etter branntilsyn	27 655
Regnskapskorrigeringer	95
SUM ANDRE INNTEKTER	35 953

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	-63 450

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 211, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 032.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 757
Feiermester Alf Pettersen AS	-6 250
Byggetek AS	-50 000
SUM KONSULENTHONORAR	-80 507



Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 649
Drift/vedlikehold VVS	-227 494
Drift/vedlikehold elektro	-26 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-843 066
Drift/vedlikehold brannsikring	-166 030
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-284 771
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-2 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 715 964

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-396 402
Feieavgift	-23 588
Renovasjonsavgift	-646 941
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 066 931

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-8 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 146
Diverse leiekostnader/leasing	-247 684
Vaktmestertjenester	-206 118
Vakthold	-144 701
Renhold ved firmaer	-686 056
Snørydding	-13 966
Andre fremmede tjenester	-5 682
Trykksaker	-10 625
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 211
Andre kontorkostnader	-5 173
Porto	-7 300
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 082
Gaver	-954
Bank- og kortgebyr	-6 366
Velferdskostnader	-5 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 383 724



Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	35 642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	249 741
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 525
Andre renteinntekter	58
SUM FINANSINNEKTER	291 966

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 466 931
Renter på leverandørgjeld	-802
SUM FINANSKOSTNADER	-3 467 733

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1956

Gnr.95/bnr.46

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



Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Skriver			
Kostpris	23 979		
Avskrevet tidligere	-11 988		
Avskrevet i år	-7 992		3 999
Tørketrommel			
Tilgang 2015	56 897		
Avskrevet tidligere	-43 147		
Avskrevet i år	-5 690		8 060
Antenneanlegg			
Kostpris	500 811		500 811
Garasjeanlegg			
Kostpris	126 504		126 504
Innskudd garasje			
Kostpris	15 000		15 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			654 374
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-13 682

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. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-92 500 000		
Nedbetalt tidligere	16 002 663		
Nedbetalt i år	3 353 839		-73 143 498
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-73 143 498

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-1 767 620		
Korrigerings 2017	-25 500		
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD			-1 793 120



Ammerudsletta Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-51 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-72 150

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 793 120
Pantelån	73 143 498
Påløpte avdrag	269 033
TOTALT	75 205 651

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

Bygninger	104 570 925
Tomt	587 580
TOTALT	105 158 505



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5043382. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|------|--|
| 2023 | Ekstraordinære grøntarbeider
Gowens har foretatt tilsyn og supplert manglende brannvernutstyr i leilighetene |
| 2022 | Utskifting av gjerder bak nr 27, bak nr 29 mot Ammerudveien og ved garasjen bortenfor nr 35.
Ny varmpumpe med ny og oppdatert teknologi i nr. 33 |
| 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. |



Ammerudsletta Borettslag

	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	
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 EI-anlegg i kjeller	
2006 - 2006	Malt garasjeanlegget	
2004 - 2004	Utskiftning av stigeledninger	
2003 - 2004	VVS-rehabilitering	Rehabilitering samtlige bad og
		utskiftning av avløpsrør.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 5309 Selskapsnavn: Ammerudsletta 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.