



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 474 659  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS AMMERUD VARMESENTRAL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 681 896	12 473 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 681 896</b>	<b>12 473 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		570 500	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		841 683	876 753
Annen driftskostnad		10 493 591	10 469 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 905 774</b>	<b>11 916 489</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>776 122</b>	<b>557 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		88 263	38 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>88 263</b>	<b>38 286</b>
Annen finanskostnad		864 385	595 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>864 385</b>	<b>595 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-776 122</b>	<b>-557 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		116 116	116 116
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 200 395	21 042 078
Sum varige driftsmidler		20 316 511	21 158 194
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 316 511	21 158 194
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 067 510	1 241 474
Sum fordringer		1 067 510	1 241 474
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 402 032	5 771 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 402 032	5 771 990
Sum omløpsmidler		8 469 542	7 013 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 736 586	25 147 034
Øvrig langsiktig gjeld		116 115	116 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 852 701</b>	<b>25 263 149</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 852 701</b>	<b>25 263 149</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 506	3 514
Leverandørgjeld		1 133 815	13 628
Skyldige offentlige avgifter		120 353	90 639
Annen kortsiktig gjeld		2 572 679	2 700 728
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 833 352</b>	<b>2 808 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 686 053</b>	<b>28 071 657</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517886

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 474 659  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS AMMERUD VARMESENTRAL  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 28.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 474 659  
AS AMMERUD VARMESENTRAL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 681 896	12 473 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 681 896</b>	<b>12 473 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		570 500	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		841 683	876 753
Annen driftskostnad	10	493 591	469 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 905 774</b>	<b>11 916 489</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>776 122</b>	<b>557 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		88 263	38 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>88 263</b>	<b>38 286</b>
Annen finanskostnad		864 385	595 298
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>864 385</b>	<b>595 298</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-776 122</b>	<b>-557 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 920 474 659  
AS AMMERUD VARMESENTRAL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		116 116	116 116
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 200 395	21 042 078
Sum varige driftsmidler		20 316 511	21 158 194
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		20 316 511	21 158 194
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 067 510	1 241 474
Sum fordringer		1 067 510	1 241 474
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 402 032	5 771 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 402 032	5 771 990
Sum omløpsmidler		8 469 542	7 013 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Sum egenkapital	100 000	100 000
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 736 586	25 147 034
Øvrig langsiktig gjeld	116 115	116 115
Sum annen langsiktig gjeld	24 852 701	25 263 149
Sum langsiktig gjeld	24 852 701	25 263 149
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 506	3 514
Leverandørgjeld	1 133 815	13 628
Skyldige offentlige avgifter	120 353	90 639
Annen kortsiktig gjeld	2 572 679	2 700 728
Sum kortsiktig gjeld	3 833 352	2 808 508
Sum gjeld	28 686 053	28 071 657
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>



Organisasjonsnr: 920 474 659  
AS AMMERUD VARMESENTRAL

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 2023

Ammerud Varmesentral AS

8. juni 2023

Selskapsnummer: 363





## Velkommen til årsmøte i Ammerud Varmesentral AS

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:

8. juni 2023 kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1.

### 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.

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. Andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ammerud Varmesentral AS**



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

Line Hovland er valgt.

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 ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier 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

Som fører av protokollen ble Anne Solheim foreslått. Protokollvitner velges på møte.



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 mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0363 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 480.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000



Sak 7

### Andre honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 20 000

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 20 000

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 4 valgkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond-Inge Werner	Ammerudgrenda 170
Nestleder	Jan-Magne Ingebrigtsen	Ammerudhellinga 46
Styremedlem	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Styremedlem	Ragnar Kjenes	Ammerudveien 71
Styremedlem	Terje Strømsnes	Alundamveien 36
Varamedlem	Kjell Gunnar Sønvisen	Ammerudhellinga 42

### Valgkomiteen

Tove Berit Dahl	Ammerudveien 62
Kai Hansen	Ammerudhellinga 30
Irina Merete Mikalsen	Ammerudveien 59
Berit Walbye	Ammerudhellinga 80

### Generelle opplysninger om Ammerud Varmesentral AS

Ammerud Varmesentral AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920474659, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Ammerud Varmesentral AS har til formål å bygge, eie og drive en varmesentral som skal levere varme.

Ammerud Varmesentral AS har ingen ansatte.

### Aksjekapital

Aksjekapitalen er på kr 100 000,- fordelt på 500 aksjer á kr 200,-.

Ammerud Varmesentral AS Aksjekapitalen er i 2003 forhøyet med kr 50 000,- ved kontantinnskudd. Aksjenes pålydende er øket fra kr 100,- til kr 200,-.

### Aksjonærer

- Ammerudenga Borettslag 79 aksjer
- Ammerudfaret Borettslag 78 aksjer
- Ammerudlia Borettslag 238 aksjer
- Ammerudkollen Borettslag 105 aksjer

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Innledning

Styret kan se tilbake på et normalt år med gjennomsnittlig forbruk. Til tross for det har utgiftene vært relativt høye, da vår innkjøpspris fra Hafslund også har økt. Sammenlignet med energikostnadene ellers i samfunnet, har eierlag og kunder av AVS allikevel stått seg svært godt.

Covid har heldigvis sluttet å påvirke møteformen, og vi har hatt fysiske møter i hele 2022. Det ble også gjennomført et HMS-seminar og informasjonsmøte for eierlag og vaktmestere tilknyttet eierlagene. Alt ble holdt i løpet av en helg, og vi har kun fått positive tilbakemeldinger fra de som møtte.

Styret har i perioden jobbet intenst med å få en bedre oversikt over kostnader på vegne av eierlagene. Det betyr at AVS fremover vil sette opp et budsjett for kommende år, og ut fra det beregne ny akonto-innbetaling for kunder og eierlag. I tillegg er det utarbeidet verktøy for å følge kunder og eierlag sine kostnader måned for måned. På den måten håper vi å unngå at noen får store baksmeller på årsoppgjøret.

Det har vært noen utfordringer med vannpåfylling i rørgata, men dette ser ut til å ha løst seg. Mulig feil på måler.

Det har også knyttet seg noe spenning til om Ammerudhjemmet ville kjøre i gang varmen til bassenget, men dette er foreløpig utsatt til høsten 2023.

AVS sin forvaltningskonsulent i perioden, har vært Marie Rygh.

Samarbeidet med forretningsfører, drifter og innad i styret har vært meget godt i perioden.

### 1. Drift av Ammerud Varmesentral AS

Driftsoperatør i perioden har vært Heating AS. De har vært til stede på alle styremøter for å informere om driften. Det har vært et godt samarbeid med drifter, og deres ansatte. Driftsoperatøren deltar også på selskapets årlige HMS-seminar som en aktiv bidragsyter

### 2. Kostnadsfordeling basert på forbruk og installert effekt.

Kostnadsfordeling er basert på forbruk og installert effekt: Kostnader for drift og investering fordeles eiere og kunder etter forbruk og installert effekt. Fordelingen gjøres etter en brøk der 20% av kostnad skal fordeles etter installert effekt og 80% fordeles etter forbruk.

### 3. Reforhandling eksisterende kunder.

Kontrakter er ferdig, men det tar tid å få disse implementert. Alle kunder blir fakturert etter vedtatt fordeling.

### 4. Energilevering 2022

Sentralen kjøpte i 2022 13,3 GW/h (2021 15,7 GW/h). Prisen blir justert av Hafslund, hovedsakelig etter prisutvikling på pellets (svensk indeks). Ved utfall i levering fra Hafslund, kjøres anlegget automatisk over på fyringsolje (backup). Det gikk 994 liter fyringsolje i løpet av 2022.

I 2022 endret Fortum navn til Hafslund Celsio. Dette fikk ingen konsekvenser for kundeforholdet/avtaler.

### 5. HMS arbeid.

Ammerud Varmesentral AS har et aktivt HMS-system, og HMS-saker tas fortløpende opp i styremøtene under punktet HMS-Tema. Vi har et årlig HMS seminar der hele HMS systemet revideres, og vi gjennomgår ROS (Risiko og Sårbarhetsanalyse) for å kartlegge driften. Handlingsplaner og HMS-system blir



oppdatert etter seminar, utført april 2022. Det er etablert tiltakskort og et felles «sky» området for lagring og oppdatering av disse. Ny GDPR lovgivning er implementert i form av personvernerklæring. Det er implementert prosedyrer og rutiner for kontroll av verneutstyr, arbeidsutstyr, kran, brannslukkere og oljetanker. HMS-handlingsplan og avviksprotokoll oppdateres fortløpende.

## 6. Styreansvarsforsikring

Selskapet har styreansvarsforsikring. Dette inngår i polise 565500.

## 7. Beredskapsplan

Styret har oppdatert beredskapsplan i tilfelle rørbrudd eller andre store avvik. Her samler vi all erfaring fra uforutsette og akutte hendelser i rørgaten og utarbeider planer for hvordan lignende hendelser skal håndteres. Lekkasje-deteksjon er nå svært forenklet da det er kontinuerlig overvåking av rørgaten. Varsling om lekkasje er tatt inn i beredskapsplan. I beredskapsplan inngår:

- Ledelse, roller (drifter, styreleder, andre)
- Frister for gjennomføring av tiltak
- Kart rørgate • Overvåking av rørgate
- Kraner • Feilsøking
- Tilgang på vann
- Varmebehov sommer / vinter
- Varmekontainere, størrelse og plassering
- Varslingslister og informasjonsflyt (det er implementert SMS varslingsgruppe)
- Annet

## 8. Avgiftsmantallet

Selskapet er registrert i Brønnøysundregistrene og i merverdiavgiftsmantallet. Oslo kommune har vedtatt å innføre eiendomsskatt for bruk og verk. Selskapet er nå pålagt eiendomsskatt for bruk og verk, og utgjorde kr 39.672 i 2022.

## 9. Økonomisk situasjon

Den økonomiske situasjonen gjennom 2022 har vært god. Da rørgaten avskrives over 40 år, vil selskapet bygge opp en positiv kontantstrøm. Midler er satt inn på høyrente og 90 dagers NIBOR. Selskapet har sine lån i OBOS banken.

## 10. Godkjenning av fakturaer

Drifter har ikke anledning til å iverksette tiltak som koster mer enn kr 10.000 uten at styreleder eller styret har godkjent dette på forhånd. Alle slike kostnader skal uansett godkjennes av styret i etterkant.



## 11. Varmetap ny rørgate

Det er oppnådd besparelser på varmetap med den nye rørgaten til tross for at vannmengden har økt etter innregulering. Det jobbes også kontinuerlig med å balansere trykk og vannmengde for å drifte anlegget optimalt.

## 12. Vannbehandling

I tillegg til vannrensing i sentralen (hovedrørgaten) er det nå satt opp vannrensestasjoner i alle borettslagenes undersentraler (for radiatorkurs). Drifter, sammen med HydroX har ansvar for drift av disse.

## Møter

Det er i perioden avholdt 11 styremøter og et HMS-seminar. Det er behandlet 67 saker. (61 i 2021)

På konstituerende møte etter generalforsamlingen, ble Jan Magne Ingebrigtsen valgt som nesteleder og Anne Elton som sekretær.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Resultat på kr 0 kommer frem i resultatregnskapet.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerud Varmesentral AS.

### Lån

Ammerud Varmesentral AS har lån i OBOS banken med flytende rente på 5,05%.

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



Til generalforsamlingen i AS Ammerud Varmesentral

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Ammerud Varmesentral som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 internkontroll 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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, 2. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## AS AMMERUD VARMESENTRAL ORG.NR. 920 474 659, KUNDENR. 363

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		0	0	0	0
Avgiftspliktige inntekter	2	12 681 896	12 473 500	12 381 000	14 431 000
Andre inntekter		0	1	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 681 896</b>	<b>12 473 501</b>	<b>12 381 000</b>	<b>14 431 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-70 500	-70 500	-70 500	-70 500
Styrehonorar	4	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-841 683	-876 753	-842 000	-845 000
Revisjonshonorar	5	-8 280	-8 132	-9 000	-10 000
Andre honorarer	3	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-83 640	-81 600	-85 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-32 455	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-678 216	-722 691	-800 000	-1 000 000
Forsikringer		-61 835	-59 873	-63 000	-70 000
Kommunale avgifter	8	-51 532	-60 899	-61 500	-63 100
Kostnader til fordeling		475 184	308 596	-1 401 000	-340 744
Energi/fyring	9	-9 977 775	-9 747 353	-7 800 000	-9 900 000
Andre driftskostnader	10	-102 737	-64 829	-150 000	-150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 905 774</b>	<b>-11 916 490</b>	<b>-11 807 000</b>	<b>-13 064 343</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>776 122</b>	<b>557 012</b>	<b>574 000</b>	<b>1 048 214</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	88 263	38 286	0	0
Finanskostnader	12	-864 385	-595 298	-574 000	-1 366 657
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-776 122</b>	<b>-557 012</b>	<b>-574 000</b>	<b>-1 366 657</b>
<b>RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>	14	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattekostnad	14	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## AS AMMERUD VARMESENTRAL ORG.NR. 920 474 659, KUNDENR. 363

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1	1
Tomt		116 115	116 115
Andre varige driftsmidler	15	20 200 395	21 042 078
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 316 511</b>	<b>21 158 194</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 347	11
Forskuddsbetalte kostnader		12 624	15 388
Andre kortsiktige fordringer	16	1 050 539	1 226 075
Driftskonto OBOS-banken		3 467 948	666 659
Sparekonto OBOS-banken		379 345	2 029 690
Sparekonto OBOS-banken II		3 554 739	3 075 641
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 469 542</b>	<b>7 013 463</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	100 000	100 000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	24 736 586	25 147 034
Annen langsiktig gjeld	19	116 115	116 115
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 852 701</b>	<b>25 263 149</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 119	43 460
Leverandørgjeld		1 133 815	13 628
Skyldige offentlige avgifter	20	120 353	90 639
Påløpte renter		6 506	3 514
Annen kortsiktig gjeld	21	2 535 560	2 657 268
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 833 352</b>	<b>2 808 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 786 053</b>	<b>28 171 657</b>
Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 22.02.2023

Styret i AS Ammerud Varmesentral

Trond-Inge Werner/s/

Anne Elton/s/

Ragnar Kjenes/s/

Terje Strømsnes/s/

Jan-Magne Ingebrigtsen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

## NOTE: 2

**ANDRE INNTEKTER**

Innkrevde felleskostnader	12 681 896
Regnskapskorrigeringer	0
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>12 681 896</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-70 500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-70 500</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 480 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 49 131, jf. noten om andre driftskostnader. Godtgjørelse til valgkomiteen er på 20 000 kr

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 280.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 760</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 646
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-560 846
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 724
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-678 216</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 672
Vann- og avløpsavgift	-5 345
Feieavgift	-171
Renovasjonsavgift	-6 343
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-51 532</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Olje/Biomasse	3 125
Strøm oljefyr el.bereder	-153 979
Fjernvarme	-9 826 922
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 977 775</b>

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

Driftsmateriell	-4 976
Vakthold	-1 940
Snørydding	-11 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 018
Andre kostnader tillitsvalgte	-49 131
Andre kontorkostnader	-188
Telefon, annet	-21 114
Bank- og kortgebyr	-2 122
Velferdskostnader	-749
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-102 737</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 026
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	483
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>88 263</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-864 385
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-864 385</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 19...	1 950 000
Avskrevet tidligere år	-1 949 999
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.95/bnr.93

**NOTE: 14**

**SKATTEKOSTNAD**

Resultat før skatter	0
Permanente forskjeller	0
Endringer midlertidige forskjeller	0
Årets skattegrunnlag	0

Betalbar skatt, 22%	0
Endring utsatt skatt	0

**ÅRETS SKATTEKOSTNAD 0**

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller**

	2022	2021	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Fordringer	0	0	0
Fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt	0	0	0
<b>Utsatt skatt, 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER****Rørgate**

Tilgang 2016	20 015 638	
Tilgang 2017	6 591 686	
Avskrevet tidligere	-5 565 246	
Avskrevet i år	-841 683	
		20 200 395

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 20 200 395**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -841 683**

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs Hafslund Celsio for kompensasjon oljeforbruk	3 125
Brenselavregning 2022- Ammerudenga Brl	72 419
Brenselavregning 2022-Ammerudfaret Brl	47 230
Brenselavregning 2022 Ammerudlia Brl	794 088
Brenselsavregning 2022 - ES Ammerudveien 43	133 676

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 050 539**

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000 fordelt på 500 aksjer á kr 200.

Aksjekapitalen er i 2003 forhøyet med kr 50 000 ved kontantinnskudd.

Aksjekapitalens pålydende verdi er øket fra 100 til 200.

Aksjeeiere:



Ammerudenga Borettslag, 79 aksjer  
Ammerudfaret Borettslag, 78 aksjer  
Ammerudlia Borettslag, 238 aksjer  
Ammerudkollen Borettslag, 105 aksjer

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-27 345 317
Nedbetalt tidligere	2 198 283
Nedbetalt i år	410 448
	<b>-24 736 586</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-24 736 586</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****LÅN TIL TOMT:**

Ammerudenga Borettslag	-18 334
Ammerudfaret Borettslag	-18 090
Ammerudlia Borettslag	-55 246
Ammerudkollen Borettslag	-24 445
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-116 115</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva.6.termin 2022	-120 353
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-120 353</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brenselsavregning 2022-Ammerudkollen Brl	-132 224
Brenselsavregning 2022 - Diakonhjemmet Omsorg AS	-58 574
Brenselsavregning 2022 - Grorud Legesenter	-4 264
Fakturagebyr	-147
Gebyrer	35
Påløpte kostnader	-1 963 219
Brenselsavregning 2022 - Audun skogen	-2 145
Brenselsavregning 2022 - Stiftelsen Kirkens bymisjon (Ammerudhjemmet)	-375 022
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 535 560</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	24 736 586
<b>TOTALT</b>	<b>24 736 586</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1
Tomt	116 115
<b>TOTALT</b>	<b>116 116</b>



## Annen informasjon om selskapet

### Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565500. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal eier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

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

## Rehabilitering og større vedlikehold

### 2022

Det er skiftet ut en defekt motor til kjøpeshunt i Ammerudhellinga 25. Det er også skiftet to vekslere i Ammerudlia, samt reparert en i butikken.

### 2021

Det er skiftet tre stk. Kamstrupmålere. (energimålere) To stk. i Ammerudkollen og en i Ammerudlia. I Ammerudkollen er det også skiftet en defekt luftepotte og en defekt hovedveksler. På Ammerud Varmesentral er det monter t reduksjonsventiler og nye litertellere på ekspansjonskaret og det er skiftet en kjeleventil. (hovedventil på fyrkjele)

### 2020

Alle nakne kraner og rørstusser har fått montert spesialtilpasset isolasjon, for ytterligere å redusere varmetapet. Det er gjennomført kontroll av begge oljetankene, som begge ble godkjent for 5 år. Den ene tanken er tidligere satt ut av funksjon grunnet en feilaktig måling, og må derfor rigges opp på nytt med rør og kraner, før den eventuelt kan tas i bruk igjen. Det er skiftet ut en defekt hovedventil på en av oljekjelene og det er gjennomført en avbalansering av sirkulasjonspumpene, da de hadde begynt å lage litt lyd. Det er gjennomført en delvis reasfaltering av området utenfor sentralen og det er montert nytt gjerde ut mot Ammerudveien. Det gamle overvåkningsanlegget er skiftet ut med nytt kamerautstyr fra Stanley Security og det er også gjort avtale om utvidet alarmtjeneste som gjør det mulig med fjernservice av anlegget. Vi har også fått inn alarmfunksjoner på start/stopp av nødstrømsaggregatet. Det er inngått avtaler om årskontroll av slukkeutstyr og leddporter. Det er også inngått en avtale med Skovli om tilgang til diesel ved akutt behov for drift av nødstrømsaggregatet. Det ble også gjennomført en beskjæring av vegetasjonen på tomta, ettersom det begynte å bli noe gjengrodd.

### 2019

Hele det elektriske anlegget på sentralen ble kontrollert og ettergått. Det er utført termofotografering av kontaktpunkt i sikringssskap. Elk kontroll legges inn som en fast årlig gjennomgang, og gjennomføres i mars hvert år. Isolasjonsmåling utføres når man har planlagt nedstengning av sentralen i forbindelse med vedlikehold. Nye ventiler til hovedpumper er bestilt, men ikke montert. Det føres egen protokoll for utskifting



varmevekslere og varmemålere i undersentraler, med sted og dato. Kran i sentral går på backupstrøm ved strømbrudd, slik at håndtering av dieselpåfylling fungerer ved langvarig utfall. Isolasjon i sentral og undersentraler ble kontrollert. Smeltepunkt i rørgate nedfor sentral ble vurdert og man valgte å ikke gå videre med dette. Lekkasje i den ene hovedpumpen ble utbedret (bytte pakning).

## 2018

Kjeleventiler i sentralen ble byttet grunnet elde, totalt 4 stk, to på tur og to på retur. Det ble byttet to vekslere i undersentraler (Ammerudlia). Dette ga mye bedre delta T. Skiftet Kampstrup energimåler hos Ammerudlia første blokk. Fiber ble trukket i eksisterende rørgate til alle eierlag og kunder (skjøt 4 Ammerud Varmesentral AS utenfor Ammerudhjemmet). BroadNet har fått trekk fiber fra Ammerudlunden til Ammerudlia i etablert trekkerør. Ny serviceavtale ble inngått på nødstrøms anlegg. Full FDV er mottatt på ny rørgate. Ladepunkt for elbil er etablert på utsiden av sentralen (betalt av Skovli). ERAWEB programvare er oppgradert. Alarm for trykk og temperatur er direktekoblet til sikkerhetsselskap (ikke gjennom ERAWEB). Informasjonsskilt er satt opp i alle undersentraler med kontaktnfo.

## 2017

Rørgaten med undersentraler ble innregulert. Vannmengde i rørgaten økte etter innregulering. Begge pumper i sentralen ble overhaldt. Det ble byttet varmeveksler i Ammerudlia blokk 3. Gammel veksler ble brukt til opplæring av vaktmestre. Det er gjort noe etterarbeid som såing av gress og opparbeidelse av berørte uteområder. Skadet overfyllingsvern til oljetank ble reparert. Grunnet bruk av kjemikalier ved vannrensesstasjon ble det montert øyeskylleutstyr. Nødstrømsaggregat ble overhaldt grunnet manglende forvarming.

## 2016

Rørgate fra sentralen til alle undersentraler ble byttet. Dette inkluderte 1546 meter med grøft, 2921 meter utvendig rør og 1053 meter innvendige rør i forskjellige dimensjoner og kvaliteter. Alle utvendige rør har ISO klasse 2 for reduksjon av varmetap. Det er i tillegg satt inn 7 stengeventil par i rørgaten for å kunne stenge rørstrekk ved eventuell lekkasje. Hovedventiler i sentralen er også skiftet. I alle kundesentraler er det gjort klart for tilkobling av varmekontainer. Hovedtrekk ble lagt utenom Ammerudenga, ned vei forbi Ammerudhjemmet. Dette ble gjort da det ikke var mulig å legge i eksisterende trase under Ammerudenga. Ny trase ble lagt fra Ammerudkollen til Sukkerbiten, og ny undersentral ble etablert der. I forbindelse med legging av ny rørgate ble det også lagt trekkerør for datakabel / fiber i hele rørgaten og til alle blokker. Dette er et prosjekt sentralen skal utvikle videre. Det ble etablert nytt vanninnlegg med økt kapasitet (ca 20M3 i timen). Nå kan rørgaten fylles opp på ca 3,5 timer. Nytt vannrensesystem ble installert. Her ble også service avtale inngått med leverandør. Prosedyrer for betjening er etablert. Lekkasje overvåking er etablert. Her benyttes tråd i utvendige rør for lekkasjeovervåking. Nøyaktighet er ned til ca 1 meter, og alarmfunksjoner er inngått serviceavtale med rapporter og medleverandør. Den ene oljetanken i sentralen er tatt ut av produksjon grunnet elde. Her er påfyllingsrør fjernet. Det er byttet 2 vekslere i undersentraler. Alle shuntventiler er sjekket, og flere er byttet grunnet feil. Det ble oppdaget en «hjelpemotor» hos Ammerudlunden, og denne er fjernet. Grunnet fabrikkasjonsfeil på innvendige rør av typen DN65 ble alle disse byttet ut. Om det skulle finnes rester av denne typen rør senere, har sentralen fått en utvidet garanti (10 år) på

bytte av disse. Innregulering av ny rørgate er planlagt i uke 2 i 2017.

#### 2015

Kontroll og rens av oljetanker. Byttet motorventiler i undersentral hos Ammerudkollen brl. Utskifting av kumlokk hos Ammerudfarete brl. Bytte av antenne til SD anlegg.

#### 2014

To ekspansjonstanker ble fjernet og en ny satt inn (Reflex). Det ble byttet 1 stoppekran og montert 6 nye stoppekraner i rørgaten. Begge 5 Ammerud Varmesentral AS frekvensstyrte pumper har fått montert egne trykkmåler (pumper er trykkstyrt). Kameraovervåking er montert ved inngang og ved glassfasade. Internettlinje ble oppgradert og egen firewall installert. Elysator har fått nye staver montert.

#### 2013

Oppussing av kontorlokaler, tak over vaktmestergarasje er lagt om. Rør til gass- og el-kjele er fjernet. El-kjele er fjernet. Transformator er fjernet fra transformatorrom (benyttes nå av vaktmester til lager). Teknisk utstyr i sentralen (gamle sikringsskap og kabler etc) som ikke er i bruk, er fjernet. Ny ekspansjonstank er kjøpt inn og satt i drift. De to gamle ekspansjonstankene fjernes i 2014. Reparasjon nødstrømsaggregat. Reparasjon av to rørbrudd utenfor Ammerudhjemmet. Reparasjon av lekkasje ved Elysator. Utskifting av alarmanlegg. Overgang fra temperaturstyrt pumpestyring til trykkstyrt pumpestyring. Utbedring av kast i aksel på vinterpumper og byttet lager. Tre shuntventiler i undersentraler er byttet.

#### 2012

Ombygging av 23 undersentraler (alle unntatt Ammerudhjemmet) for bedre avkjøling. Ombygging av pumpestyring i sentralen for trykkstyrt regulering. Rehabilitering tak på vaktmestergarasjen. Satt opp gjerde ved rørinntak, og reparert gjerde rundt sentralen.

#### 2011

Det er montert Y-filter på vår side av varmeveksler i sentralen. Frekvensstyring på vinterpumpe er innregulert. Automatisk backup-system for varmeproduksjon er montert og igangsatt. SD-anlegg for fjernavlesing er montert og tilgjengelig på Web. Gressplen er istandsatt etter fjerning av gasstank. Gjerde mot vei er reparert etter tilkobling av rørgate fra Hafslund Fjernvarme.

#### 2010

Fjerning av eldre oljekjel, samt ombygging av intern rørgate for tilkobling av varmeveksler fra Hafslund Fjernvarme og montering av kjelevelgersystem. 4 varmevekslere i undersentraler er byttet. El-kjelen er frakoblet. Det er montert et overvåkingssystem med tilgang til avlesning via internett for rapportering av tur, retur samt temperatur fra oljekjeler. Frekvensstyringsystem for regulering av pumper er montert. Det er bygget forskalingsmur for beskyttelse av inntak av fjernvarmerør fra Hafslund Fjernvarme. Gasstank på 30m<sup>2</sup> og gassfordamper er fjernet. Det er montert 22 isolasjonsputer i rørgate.

#### 2009

Hovedbryter på El-kjele er byttet. Det er også bestilt isolasjonsputer til alle kraneer og vekslere i rørgaten for å unngå varmetap, i alt 22 stk. Fjerning av 2 stk. hjelpepumper i rørgate. Innregulering av rørgate. Ny stoppekran Ammerudfarete.



## **2008**

Ny elektronisk styring av EI-kjele, kartlegging av rørgate, innregulering av rørgate, staket alle sluk, byttet literteller på den lille oljebrenneren, kontrollert oljetanker, kontrollert brannslukkere.

## **2007**

Det er brukt mye penger på konsulentbistand for å få konkurranseutsatt drift, lage driftsinstruks og til kartlegging av 6 Ammerud Varmesentral AS rørgate og kummer.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

**Selskapsnummer:** 363 **Selskapsnavn:** Ammerud Varmesentral AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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