



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

### 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, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 351 448	12 681 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 351 448</b>	<b>12 681 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		570 500	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		808 016	841 683
Annen driftskostnad		10 784 208	10 493 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 162 724</b>	<b>11 905 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 188 724</b>	<b>776 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		138 501	88 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 501</b>	<b>88 263</b>
Annen finanskostnad		1 327 225	864 385
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 327 225</b>	<b>864 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 188 724</b>	<b>-776 122</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		19 392 379	20 200 395
Sum varige driftsmidler		19 508 495	20 316 511
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 508 495	20 316 511
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 681	
Andre fordringer		339 426	1 067 510
Sum fordringer		336 745	1 067 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 572 129	7 402 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 572 129	7 402 032
Sum omløpsmidler		4 908 874	8 469 542
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		20 723 106	24 736 586
Øvrig langsiktig gjeld		116 115	116 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 839 221</b>	<b>24 852 701</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 839 221</b>	<b>24 852 701</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		177 498	6 506
Leverandørgjeld		29 377	1 133 815
Skyldige offentlige avgifter		92 090	120 353
Annen kortsiktig gjeld		3 179 183	2 572 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 478 148</b>	<b>3 833 352</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 317 369</b>	<b>28 686 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517336

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

#### 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 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, 24.06.2024

---

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>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 351 448	12 681 896
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 351 448</b>	<b>12 681 896</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		570 500	570 500
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		808 016	841 683
Annen driftskostnad	10	784 208	493 591
<b>Sum kostnader</b>	12	<b>1 622 724</b>	<b>1 195 774</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 188 724</b>	<b>776 122</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		138 501	88 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>138 501</b>	<b>88 263</b>
Annen finanskostnad		1 327 225	864 385
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 327 225</b>	<b>864 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 188 724</b>	<b>-776 122</b>
<b>Resultat før 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

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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		19 392 379	20 200 395
Sum varige driftsmidler		19 508 495	20 316 511
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 508 495	20 316 511
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-2 681	
Andre fordringer		339 426	1 067 510
Sum fordringer		336 745	1 067 510
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 572 129	7 402 032
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 572 129	7 402 032
Sum omløpsmidler		4 908 874	8 469 542
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
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	20 723 106	24 736 586
Øvrig langsiktig gjeld	116 115	116 115
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 839 221</b>	<b>24 852 701</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 839 221</b>	<b>24 852 701</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	177 498	6 506
Leverandørgjeld	29 377	1 133 815
Skyldige offentlige avgifter	92 090	120 353
Annen kortsiktig gjeld	3 179 183	2 572 679
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 478 148</b>	<b>3 833 352</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 317 369</b>	<b>28 686 053</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 363

Ammerud Varmesentral AS



## 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:

11. juni 2024 kl. 17:00, Hammersborg Torg 1, møterom H6.4.

### 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 styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av medlemmer til valgkomiteen

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

Velges i møtet



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. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 500 000



Sak 7

### Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 24 000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 24 000.

Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år samt 1 varamedlem for 1 år.

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond-Inge Werner

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Elton
- Ragnar Kjenes

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Magne Ingebrigtsen

#### Vedlegg

1. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

Sak 9

### Valg av medlemmer til valgkomiteen

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

#### Roller og kandidater



**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Irina Mikalsen
- Kai Hansen
- Tove Berit Dahl



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### 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 Miglena Todorova. Selskapets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

### Innledning

Styret kan se tilbake på et relativt normalt, men med en ganske kald senvinter. Forbruket har derfor vært noe høyere enn normalt. Kalde perioder påvirker naturligvis prisen på fjernvarme, men sammenlignet med energikostnadene ellers i samfunnet, har eierlag og kunder av AVS allikevel stått seg svært godt.

Det ble også i 2023 gjennomført et heldags HMS-seminar, hvor både styret og drifter jobber aktivt med risikovurdering, kartlegging etc.

Styret ser nå nytten av det arbeidet vi har gjort med å få en bedre oversikt over fyringsøkonomien til de enkelte eierlagene og kundene. Det har nå blitt betydelig enklere å beregne a-konto beløp til hver enkelt kunde, og det er også enklere å fange opp endringer i forbruk, eller kostnader, både i budsjettarbeidet og i de månedlige oversiktene.

I perioden har vi hatt dialog med Ammerudhjemmet som følge av at de skal kjøre i gang bassenget igjen. Vi fikk nyss om at dette var planlagt på en måte som ikke var forenelig med kontrakten mellom AVS og Ammerudhjemmet. I et møte mellom AVS og Kirkens Bymisjon, fikk vi klarlagt alle sider av saken, og Kirkens Bymisjon har tatt våre innspill til etterretning.

I perioden har vi byttet både forvaltningskonsulent og regnskapsfører. Ettersom styret i AVS har god oversikt over regnskap og økonomiske forhold, har dette ikke bydd på utfordringer av noe slag.

### 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 gjennomført. Alle kunder blir fakturert etter vedtatt fordeling.

### 4. Energilevering 2023

Sentralen kjøpte i 2023 14,1 GW/h (2022 13,3 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 1548 liter fyringsolje i løpet av 2023.



## 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 2023. Det er etablert tiltakskort og et felles «sky» området for lagring og oppdatering av disse. Ny GDPR lovgivning er gjennomført 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. Det er gjennomført årlig vernerunde og egenkontroll av el-anlegget i sentralen. I tillegg har det vært gjennomført et el-tilsyn av Elvia. AVS har også et oppegående system for registrering og håndtering av avvik.

## 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. lekkasjedeteksjon 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 30 590 i 2023.

## 9. Økonomisk situasjon

Den økonomiske situasjonen gjennom 2023 har vært god. På grunn av et urolig energimarked, har styret gjort endringer i lånet til rørgata. Opprinnelig var dette et annuitetslån over 40 år, og avskrivningene ble satt inn på en Nibor 90 konto for å betjene framtidige avdrag. Vi endret dette til et annuitetslån med kortere avdragstid (ved at avskrivningene går til avdrag. Det vi hadde innestående på Nibor-kontoen, ble også betalt inn på lånet.

## 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 9 styremøter og et HMS-seminar. Det er behandlet 53 saker. (67 i 2022)

På konstituerende møte etter generalforsamlingen, ble Anne Elton valgt som nesteleder. Hun fortsetter også som sekretær.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Resultat

Resultat på kr 0 kommer frem i resultatregnskapet.

### Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 430 726.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 080 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Ammerud Varmesentral AS.

### Lån

Ammerud Varmesentral AS har lån i OBOS Banken med flytende rente på 6,7 %.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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.

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.

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)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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/revisionsberetninger>

Oslo, 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Avgiftspliktige inntekter	2	14 430 876	12 681 896	14 431 000	14 455 152
Andre anlegg	3	-1 079 428	0	0	-1 099 152
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>13 351 448</b>	<b>12 681 896</b>	<b>14 431 000</b>	<b>13 356 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-70 500	-70 500	-70 500	-75 000
Styrehonorar	5	-480 000	-480 000	-480 000	-500 000
Avskrivninger	16	-808 016	-841 683	-845 000	-830 000
Revisjonshonorar	6	-15 677	-8 280	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-20 000	-20 000	-20 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-87 156	-83 640	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-3 992	-4 760	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-661 072	-678 216	-1 000 000	-1 080 000
Forsikringer		-65 376	-61 835	-70 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-34 650	-51 532	-63 100	-62 000
Kostnader til fordeling		0	475 184	-340 744	0
Energi/fyring	10	-9 784 157	-9 977 775	-9 900 000	-9 100 000
Andre driftskostnader	11	-132 128	-102 737	-150 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 162 724</b>	<b>-11 905 774</b>	<b>-13 064 344</b>	<b>-11 956 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 188 724</b>	<b>776 122</b>	<b>1 366 656</b>	<b>1 400 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	138 501	88 263	0	0
Finanskostnader	13	-1 327 225	-864 385	-1 366 657	-1 400 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 188 724</b>	<b>-776 122</b>	<b>-1 366 657</b>	<b>-1 400 000</b>
<b>RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>	14	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	14				
Skattekostnad		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	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	1	1
Tomt		116 115	116 115
Andre varige driftsmidler	16	19 392 379	20 200 395
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 508 495</b>	<b>20 316 511</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26 100	4 347
Forskuddsbetalte kostnader		14 099	12 624
Andre kortsiktige fordringer	17	296 546	1 050 539
Driftskonto OBOS-banken		3 645 786	3 467 948
Sparekonto OBOS-banken		899 672	379 345
Sparekonto OBOS-banken II		26 671	3 554 739
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 908 874</b>	<b>8 469 542</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	18	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	19	20 723 106	24 736 586
Annen langsiktig gjeld	20	116 115	116 115
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 839 221</b>	<b>24 852 701</b>



## KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		37 688	37 119
Leverandørgjeld		29 377	1 133 815
Skyldige offentlige avgifter	21	92 090	120 353
Påløpte renter		119 315	6 506
Påløpte avdrag		58 183	0
Påløpte kostnader		1 769 629	0
Annen kortsiktig gjeld	22	1 371 866	2 535 560
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 478 148</b>	<b>3 833 352</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 417 369</b>	<b>28 786 053</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	200 000	200 000
Garantiansvar			

Oslo, 03.04.2024

Styret i AS Ammerud Varmesentral

Trond-Inge Werner /s/

Ragnar Kjenes /s/

Kjell Gunnar Sønvisen /s/

Terje Strømsnes /s/

Anne Elton /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

### AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER

Innkrevde felleskostnader	14 430 876
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 430 876</b>

## NOTE: 3

### ANDRE ANLEGG

Brenselsavregning 2023	-1 079 428
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-1 079 428</b>

## NOTE: 4

### 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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 54 760, jf. noten om andre driftskostnader.

Godtgjørelse til valgkomiteen er på kr. 20 000

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 677.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 992
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 992</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-126 491
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 300
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-497 318
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-3 963
--------------------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-661 072</b>
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 590
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	3 210
-----------------------	-------

Feieavgift	-102
------------	------

Renovasjonsavgift	-7 168
-------------------	--------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-34 650</b>
-------------------------------	----------------

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Olje/Biomasse	4 109
---------------	-------

Strøm oljefyr el.bereder	-76 728
--------------------------	---------

Fjernvarme	-9 711 538
------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-9 784 157</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-10 700
Vakthold	-29 730
Andre fremmede tjenester	-198
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-12 929
Andre kostnader tillitsvalgte	-54 760
Andre kontorkostnader	-251
Telefon, annet	-17 953
Reisekostnader	-3 490
Bank- og kortgebyr	-2 117
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-132 128</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	119 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 638
Andre renteinntekter	1 072
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>138 501</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 327 225
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 327 225</b>

**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
<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
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****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: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER****Rørgate**

Tilgang 2016	20 015 638	
Tilgang 2017	6 591 686	
Avskrevet tidligere	-6 406 929	
Avskrevet i år	-808 016	
		19 392 379
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>19 392 379</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-808 016****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Brenselsavregning 2023 - Ammerdliia Brl	249 003
Brenselsavregning 2023 - ES Ammerudveien 43	43 435
Avsetning kompensasjon oljeforbruk	4 109
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>296 546</b>

**NOTE: 18****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

Ammerudliia Borettslag, 238 aksjer

Ammerudkollen Borettslag, 105 aksjer

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2016	-27 345 317
Nedbetalt tidligere	2 608 731
Nedbetalt i år	4 013 480
	<b>-20 723 106</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 723 106</b>

**NOTE: 20****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: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig mva. 6.termin 2023	-92 090
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-92 090</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brenselsavregning 2023 - Ammerudenga brl	-1 042 758
Brenselsavregning 2023 - Ammerudfaret brl	-104 619
Brenselsavregning 2023 - Ammerudkollen brl	-54 502
Brenselsavregning 2023 - Diakonhjemmet Omsorg AS	-6 520
Brenselsavregning 2023 - Grorud Legesenter	-310
Brenselsavregning 2023 - Audun Skogen	-2 813
Brenselsavregning 2023 - Stiftelsen Kirkens Bymisjon	-160 344
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 371 866</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	20 723 106
Påløpte avdrag	58 183
<b>TOTALT</b>	<b>20 781 289</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

#### 2023

Det er skiftet ut flere defekte shunter og ventiler i undersentraler. Det er utført noen reparasjoner på el-anlegget i sentralen. Hafslund Celsio har skiftet ut en av sine målere i sentralen. Gamle kjøpeshunter i Ammerudenga er skiftet. Leddportene på sentralen har fått skiftet ut en del slidedeler i henhold til serviceprosedyrer. En del gammel belysning i sentralen er skiftet ut med ny LED-belysning.

#### 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 røstusser 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 alarmfuskjoner på start/stopp av nødstrømsagregatet. 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 sikringsskap. 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 strømbrydd, 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 20M<sup>3</sup> 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



rapportering 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 Ammerudfaret 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 rørintak, 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 fjernavlesning 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 EI-kjele er byttet. Det er også bestilt isolasjonsputer til alle kraner og vekslere i rørgaten for å unngå varmetap, i alt 22 stk. Fjerning av 2 stk. hjelpepumper i rørgate. Innregulering av rørgate. Ny stoppekran Ammerudfaret.

**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 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 363 Selskapsnavn: Ammerud Varmesentral AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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](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.