



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 209 942	52 885 520
Sum inntekter		54 209 942	52 885 520
Kostnader			
Lønnskostnad		5 321 627	5 383 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 348 722	1 489 140
Annen driftskostnad		45 311 052	41 075 657
Sum kostnader		51 981 401	47 948 190
Driftsresultat		2 228 541	4 937 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 653	180 139
Sum finansinntekter		55 653	180 139
Annen finanskostnad		2 627 554	3 759 702
Sum finanskostnader		2 627 554	3 759 702
Netto finans		-2 571 901	-3 579 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-343 360	1 357 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		-343 360	1 357 768
Årsresultat		-343 360	1 357 768
Totalresultat		-343 360	1 357 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-343 360	1 357 768
Sum overføringer og disponeringer		-343 360	1 357 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 298 221	4 506 259
Sum varige driftsmidler		145 291 227	144 499 265
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		55 246	55 246
Sum finansielle anleggsmidler		102 846	102 846
Sum anleggsmidler		145 394 073	144 602 111
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 764	13 302
Andre fordringer		1 018 490	3 986 224
Sum fordringer		1 062 254	3 999 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 270 540	24 027 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 270 540	24 027 444
Sum omløpsmidler		12 332 794	28 026 970
SUM EIENDELER		157 726 867	172 629 081



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		98 100	98 100
Sum innskutt egenkapital		98 100	98 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		57 054 127	56 710 767
Sum opptjent egenkapital		-57 054 127	-56 710 767
Sum egenkapital		-56 956 027	-56 612 667
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		192 689 808	203 973 693
Øvrig langsiktig gjeld		14 533 800	14 533 800
Sum annen langsiktig gjeld		207 223 608	218 507 493
Sum langsiktig gjeld		207 223 608	218 507 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		432 505	433 887
Leverandørgjeld		6 188 368	9 062 957
Skyldige offentlige avgifter		386 165	726 822
Annen kortsiktig gjeld		452 248	510 588
Sum kortsiktig gjeld		7 459 286	10 734 255
Sum gjeld		214 682 894	229 241 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 726 867	172 629 081



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423099

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		54 209 942	52 885 520
Sum inntekter		54 209 942	52 885 520
Kostnader			
Lønnskostnad		5 321 627	5 383 393
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 348 722	1 489 140
Annen driftskostnad		45 311 052	41 075 657
Sum kostnader		51 981 401	47 948 190
Driftsresultat		2 228 541	4 937 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 653	180 139
Sum finansinntekter		55 653	180 139
Annen finanskostnad		2 627 554	3 759 702
Sum finanskostnader		2 627 554	3 759 702
Netto finans		-2 571 901	-3 579 563
Ordinært resultat før skattekostnad		-343 360	1 357 768
Ordinært resultat etter skattekostnad		-343 360	1 357 768
Årsresultat		-343 360	1 357 768
Totalresultat		-343 360	1 357 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-343 360	1 357 768
Sum overføringer og disponeringer		-343 360	1 357 768



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		139 993 006	139 993 006
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 298 221	4 506 259
Sum varige driftsmidler		145 291 227	144 499 265
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		47 600	47 600
Andre fordringer		55 246	55 246
Sum finansielle anleggsmidler		102 846	102 846
Sum anleggsmidler		145 394 073	144 602 111
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		43 764	13 302
Andre fordringer		1 018 490	3 986 224
Sum fordringer		1 062 254	3 999 526
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 270 540	24 027 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 270 540	24 027 444
Sum omløpsmidler		12 332 794	28 026 970
SUM EIENDELER		157 726 867	172 629 081
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	98 100	98 100
Sum innskutt egenkapital	98 100	98 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	57 054 127	56 710 767
Sum opptjent egenkapital	-57 054 127	-56 710 767
Sum egenkapital	-56 956 027	-56 612 667
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	192 689 808	203 973 693
Øvrig langsiktig gjeld	14 533 800	14 533 800
Sum annen langsiktig gjeld	207 223 608	218 507 493
Sum langsiktig gjeld	207 223 608	218 507 493
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	432 505	433 887
Leverandørgjeld	6 188 368	9 062 957
Skyldige offentlige avgifter	386 165	726 822
Annen kortsiktig gjeld	452 248	510 588
Sum kortsiktig gjeld	7 459 286	10 734 255
Sum gjeld	214 682 894	229 241 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	157 726 867	172 629 081



Organisasjonsnr: 948 808 811
AMMERUDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0340 Ammerudlia Borettslag





Til andelseierne i Ammerudlia Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 18:00 i Saron lokaler, Ammerudveien 29.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ammerudlia Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Forretningsorden

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

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



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Ammerudlia Borettslag
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 i Saron lokaler, Ammerudveien 29.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag 1 om utvidelse av vasketider
- B) Forslag 2 om utvidelse av vasketider
- C) Forslag om fartsdumper på parkeringsplass
- D) Forslag om utredning av sensorstyrt belysning og solcelleproduksjon
- E) Forslag om vedtektsendring- valg av delegater
Innkomne forslag fremkommer på sidene 24-26

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.03.2022

Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton/s/ Vidar Haugan/s/

Ann-Kristin Haug Lahmidi/s/ Anders Wenhaug/s/ Finn Olav Øverbø/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Ammerudlia.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elton	Ammerudhellinga 64
Nestleder	Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Styremedlem	Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174
Styremedlem	Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170
Styremedlem	Anders Wenhaug	Ammerudhellinga 62
Varamedlem	Syed Tanvir Abbas	Ammerudhellinga 60
Varamedlem	Hamza Mian	Ammerudhellinga 60

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170

Varadelegert

Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Anders Wenhaug	Ammerudhellinga 62

Valgkomiteen

Mohamed Ikbal Bensouda	Ammerudhellinga 33
Reidun Hulaas	Ammerudgrenda 170
Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70
Mohammad Qasim	Ammerudhellinga 72
Morten Vestli	Ammerudhellinga 35

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

Generelle opplysninger om Ammerudlia Borettslag

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176	Gnr 95, bnr 78
Ammerudhellinga 33-43	Gnr 95, bnr 76
Ammerudhellinga 56-66	Gnr 95, bnr 83
Ammerudhellinga 70-80	Gnr 95, bnr 81
Parkeringsanlegget	Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1966/67. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 m².

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



Ammerudlia Borettslag har 6 ansatte. Det er for 2021 registrert 5 sykedager blant de ansatte.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021 knyttet til de ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 54 209 942,-.

Dette er kr 559 942,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo kommune til utbygging av ladeanlegg for elbil og motoriserte inngangsdører.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune, salg av 2 garasjer, utleieinntekter for antenneplass, bompenger og salg av nøkler med mer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 51 981 401,-.

Dette er kr 4 924 832,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkede prosjekter. Dette sees i sammenheng med at vi i 2020 brukte ca. kr 6 000 000,- mindre enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 343 360,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 4 873 508,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 150 000,- til vedlikehold som blant annet omfatter styringsanlegg på varmepumpene. Styret forventer at kostnadene til drift og vedlikehold for 2022 vil bli en del høyere enn budsjettert, da det blant annet planlegges flere prosjekter som styret redegjør for under Styrets arbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har nå hatt en periode med historisk høye energipriser. Vi budsjetterte med en økning i energikostnader i forhold til 2020. Men basert på situasjonen i mars 2022, forventer styret at energikostnadene vil bli høyere enn budsjettert. Dette selv om borettslaget mottar strømstøtte.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 728 738,- (ca 31 %). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudlia Borettslag. Det har vært flere forsikringsskader, som gir en stor økning i årlig premie.

Lån

Ammerudlia Borettslag har 2 lån i Husbanken med en flytende rente på 0,89 %. Videre har borettslaget 2 lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,7 %.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 14 753,- for 2022. Det øker fra kr 590 170,- til kr 604 925,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.2022 er lagt til grunn i budsjettet.



Som tidligere informert i skriv om økning i felleskostnadene, så forventer styret ytterligere økninger i 2022/2023. Dette grunnet økte priser på varer og tjenester, særskilt energi, samt forventede renteøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

EIERINTERESSER

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer. Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret.

Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m².

Selskapet eier tomten.

De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Ammerudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Ammerudlia Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	17 292 715	26 325 921	17 292 715	4 873 147
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-343 360	1 357 768	3 828 431	11 190 821
Tilbakeføring av avskrivning	17 1 348 722	1 489 140		
Fradrag kjøpesum anl.midl	17 -84 866	-998 854		
Fradrag kjøpesum andre anl.midl	17 -2 118 610			
Avgang/salg andre anl.midl	17 17 800			
Avgang andre anlegg	17 44 993			
Tillegg for nye langsiktige lån	22 177 983 628			
Fradrag for avdrag på langs. lån	22 -189 267 513	-10 881 259	-11 362 000	-11 589 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-12 419 207	-9 033 205	-7 533 569	-398 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 873 508	17 292 715	9 759 146	4 474 968

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 332 794	28 026 970
Kortsiktig gjeld	-7 459 286	-10 734 255
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 873 508	17 292 715



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	52 740 599	51 811 430	52 751 052	53 814 468
Garasjer	10	285 600	285 800	285 600	285 600
Parkeringsplasser	11	183 942	183 216	183 348	184 932
Ladepunkt		124 843	13 064	0	200 000
Andre inntekter	3	874 958	592 010	430 000	530 000
SUM DRIFTSINNEKTER		54 209 942	52 885 520	53 650 000	55 015 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 817 627	-4 648 393	-5 406 319	-5 406 319
Styrehonorar	5	-504 000	-735 000	-367 000	-412 500
Avskrivninger	17	-1 348 722	-1 489 140	0	0
Revisjonshonorar	6	-49 670	-17 090	-16 000	-18 000
Andre honorarer		-60 000	-60 000	-48 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-590 170	-581 450	-595 000	-609 000
Konsulenthonorar	7	-206 953	-344 163	-350 000	-450 000
Kontingenter		-196 400	-196 400	-196 200	-196 200
Drift og vedlikehold	8	-16 249 954	-15 487 991	-13 225 000	-4 150 000
Forsikringer		-2 323 262	-2 000 981	-2 102 000	-3 052 000
Kommunale avgifter	9	-7 220 918	-7 126 591	-7 185 000	-7 355 160
Garasjer	10	-118 175	-252 331	-300 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	11	-38 875	-107 530	-50 000	-50 000
Energi/fyring	12	-10 582 672	-7 709 426	-9 000 000	-9 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 114 805	-2 935 791	-3 023 050	-3 150 000
Andre driftskostnader	13	-4 559 198	-4 255 914	-5 193 000	-5 983 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-51 981 401	-47 948 190	-47 056 569	-41 392 179
DRIFTSRESULTAT		2 228 541	4 937 330	6 593 431	13 622 821
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	55 653	180 139	70 000	0
Finanskostnader	15	-2 627 554	-3 759 702	-2 835 000	-2 432 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 571 901	-3 579 563	-2 765 000	-2 432 000
ÅRSRESULTAT		-343 360	1 357 768	3 828 431	11 190 821
Udekket tap		-343 360	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap			0	1 357 768	



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	137 886 600	137 886 600
Tomt		2 106 406	2 106 406
Andre varige driftsmidler	17	5 298 221	4 506 259
Aksjer og andeler	18	47 600	47 600
Langsiktige fordringer	19	55 246	55 246
SUM ANLEGGSMIDLER		145 394 073	144 602 111
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		43 765	13 302
Forskuddsbetalte kostnader		913 058	3 207 240
Andre kortsiktige fordringer	20	105 432	778 984
Driftskonto OBOS-banken		2 586 838	7 803 391
Skattetrekkskonto OBOS-banken		210 945	492 721
Sparekonto OBOS-banken		8 472 757	7 598 899
Sparekonto OBOS-banken II		0	8 132 433
SUM OMLØPSMIDLER		12 332 794	28 026 970
SUM EIENDELER		157 726 867	172 629 081
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 981 * 100		98 100	98 100
Udekket tap	21	-57 054 127	-56 710 767
SUM EGENKAPITAL		-56 956 027	-56 612 667
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	192 689 808	203 973 693
Borettsinnskudd	23	12 396 900	12 396 900
Annen langsiktig gjeld	24	2 136 900	2 136 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		207 223 608	218 507 493



13

Ammerudlia Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		6 188 368	9 062 957
Skyldige offentlige avgifter	25	386 165	726 822
Påløpte renter		26 650	31 738
Påløpte avdrag		405 855	402 149
Annen kortsiktig gjeld	26	452 248	510 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 459 286	10 734 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 726 867	172 629 081

Pantstillelse	27	280 722 000	306 722 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Ammerudlia Borettslag

Anne Elton/s/ Vidar Haugan/s/ Anders Wenhaug/s/
Ann-Kristin Haug Lahmidi/s/ Finn Olav Øverbø/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	47 120 026
Balkongtillegg	5 350 008
Service parabol	148 850
Leie	121 512
Eiendomsskatt	5 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	52 745 816

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

Automatpenger	127 940
Salg deler	750
Salg garasjer	136 200
Nettinnbetalinger fra ViaOBOS (garasjestrøm, nøkler)	58 503
Leie nødkommunikasjon	52 088
Salg nøkler	7 750
Salg nøkler postkasse	2 100
Skadeoppgjør	45 185
Strøm garasje	5 362
Depositum refundert - sykkelrom	-40 400
Tilskudd Oslo Kommune	477 980
Salg nøkler vaskeri	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	874 958

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 756 173
Overtid	-711 565
Påløpte feriepenge	-441 857
Fri bil, tlf etc.	-22 609
Fri bolig	-62 784
Naturalytelser speilkonto	85 393
Arbeidsgiveravgift	-662 218
Pensjonskostnader innskudd	-56 041
AFP-pensjon	-65 555
O/U premie (ikke arbeidsgiveravgift)	-1 470
Yrkesskadeforsikring	-11 124
Personalforsikring	-58 220
Bedriftshelsetjeneste	-9 522
Arbeidsklær	-43 882
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 817 627

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 504 000.

Honoraret er justert fordi styret satt i sitt verv i 11 måneder.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 465, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 49 670.

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

Juridisk bistand	-96 000
OBOS Prosjekt AS	-43 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 953
Idium 1881 AS - logodesign	-8 125
SUM KONSULENTHONORAR	-206 953

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitektonorar	-15 938
Konsulentonorar elektroteknikk	-430 834
Konsulentonorar Braathen Landskapsentreprenør	-1 880 672
Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-1 438 022
Diverse andre arbeider	-92 500
Bygningsgebyr	-30 600
Porttelefoner R. Bergersen	-2 455 180
Elektroinstallatør	-564 478
Nye inngangsdører R. Bergersen	-4 388 806
Malararbeid vaskeri	-1 375 613

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -12 672 642

Drift/vedlikehold bygninger	-431 557
Drift/vedlikehold VVS	-926 956
Drift/vedlikehold elektro	-141 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 288
Drift/vedlikehold heisanlegg	-598 787
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-562 122
Drift/vedlikehold brannsikring	-109 020
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-565 991
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 390
Erstatning v/vannskader	-10 000
Egenandel forsikring	-71 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -16 249 954

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 420
Vann- og avløpsavgift	-4 254 587
Renovasjonsavgift	-2 960 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-7 220 918

**NOTE: 10****GARASJE**

Leieinntekter	285 600
Kostnader garasjer	-118 175
SUM GARASJER	167 425

NOTE: 11**PARKERINGSPLASSER**

Leieinntekter	183 942
Leie	-6 875
Administrasjon	-750
Kostnader parkeringsplasser	-31 250
SUM PARKERINGSPLASSER	145 067

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-4 940 901
Varmesentralen	-5 641 771
SUM ENERGI / FYRING	-10 582 672

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 750
Container	-893 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 883
Verktøy og redskaper	-15 984
Telefon-/kontormaskiner	-1 872
Driftsmateriell	-57 344
Vakthold	-617 194
Renhold ved firmaer	-2 328 232
Andre fremmede tjenester	-21 797
Kontor- og datarekvisita	-132 547
Trykksaker	-11 611
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 177
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 515
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 465
Andre kontorkostnader	-111 067
Telefon/bredbånd	-32 623
Telefon, annet	-20 608
Porto	-21 970
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 033
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-154 005
Kontingenter	-150
Bank- og kortgebyr	-3 337
Velferdskostnader	-41 829
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 559 198

**NOTE: 14****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 653
SUM FINANSINNTEKTER	55 653

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån 1 i Handelsbanken	-393 975
Renter og gebyr på lån 2 i Handelsbanken	-1 258 228
Renter og gebyr på lån 1 i Husbanken	-131 005
Renter og gebyr på lån 2 i Husbanken	-55 583
Renter og gebyr på lån 1 i OBOS Boligkreditt (refinansiert)	-602 849
Renter og gebyr på lån 2 i OBOS Banken (refinansiert)	-185 374
Andre rentekostnader	-540
SUM FINANSKOSTNADER	-2 627 554

NOTE: 16**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1968

Gnr.95/bnr.76 M. flere

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

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Data/telefon/kommunikasjon		
Tilgang 2020	42 011	
Avskrevet tidligere	-42 010	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2004	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2004	55 426	
Avskrevet tidligere	-55 425	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1988	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1



19

Ammerudlia Borettslag

Sentrifuge nr 1			
Tilgang 2013	33 088		
Avskrevet tidligere	-33 087		1
Sentrifuge nr 2			
Tilgang 2017	70 156		
Avskrevet tidligere	-70 155		1
Sentrifuge			
Kostpris	138 819		
Tilgang 2012	66 488		
Avskrevet tidligere	-205 305		1
Tilhenger			
Tilgang 2004	52 055		
Avskrevet tidligere	-52 054		1
Traktor m/vikeplog			
Tilgang 1996	312 728		
Avskrevet tidligere	-312 727		1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2012	19 563		
Avskrevet tidligere	-19 562		1
Tørketrommel 4			
Tilgang 2019	123 750		
Avskrevet tidligere	-82 500		
Avskrevet i år	-41 249		1
Tørketrommel			
Tilgang 2011	17 063		
Avskrevet tidligere	-17 062		1
Tørkeskap			
Tilgang 2021	84 866		
Avskrevet i år	-28 288		56 578
Wille traktor			
Tilgang 2017	1 574 620		
Avskrevet tidligere	-1 154 721		
Avskrevet i år	-314 924		104 975
Wille WI lift 7			
Tilgang 1999	84 324		
Avskrevet tidligere	-84 323		1



20

Ammerudlia Borettslag

Wille snøskuffe			
Tilgang 1999	10 833		
Avskrevet tidligere	-10 832		1
Wille vanntank			
Tilgang 1999	78 652		
Avskrevet tidligere	-78 651		1
Fyrkjøle			
Kostpris	1 306 572		
Tilgang 1991	366 024		
Avskrevet tidligere	-1 672 595		1
Sykkelhus			
Tilgang 2021	2 118 610		
Avskrevet i år	0		
		2 118 610	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2019	4 054 621		
Avskrevet tidligere	-1 158 463		
Avskrevet i år	-579 231		
		2 316 927	
Innskudd garasje nr. 1			
Tilgang 1987	8 900		
Avgang/Solgt	-8 900		0
Innskudd garasje nr. 2			
Tilgang 1987	8 900		
Avgang/Solgt	-8 900		0
Garasjeanlegg			
Kostpris	2 144 888		
Avskrevet tidligere	-2 144 887		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2006	9 000		
		9 000	
Garasje borettslaget			
Tilgang 1988	3 070		
Tilgang 1989	166 862		
Avskrevet tidligere	-169 931		1
Ladestasjon for el-bil			
Tilgang 2020	998 855		
Avskrevet tidligere år	-27 745		
Avskrevet i år	-377 944		
		593 167	



Lekeapparat		
Tilgang 2008	1 301 949	
Avskrevet tidligere	-1 150 923	
Avskrevet i år	-52 078	98 948
Parkeringsanlegg		
Tilgang 1998	250 000	
Avskrevet tidligere	-249 999	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5 298 221

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-1 348 722**

Garasjeanlegg/innskudd garasje vurderes til ikke å ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Ammerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris

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

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100.000.

NOTE: 19

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Ammerud Varmesentral	55 246
----------------------	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER **55 246**

NOTE: 20

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Egenandel forsikrings sak- forfall i 2022	10 000
---	--------

Strøm ladeanlegg elbil	74 753
------------------------	--------

P-Service	16 449
-----------	--------

Strøm garasje	4 229
---------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **105 432**

NOTE: 21

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

Husbanken 1 (11436833-5)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2000 -53 400 000

Økning i år -15 349

Nedbetalt tidligere 35 911 677

Nedbetalt i år 3 507 099

-13 996 573

Husbanken 2 (11335421-50)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001 -21 660 000

Økning i år -6 563

Nedbetalt tidligere 14 340 249

Nedbetalt i år 1 329 779

-5 996 535

Handelsbanken 1 (9492 70 39731)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,5 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2021 -135 874 038

Nedbetalt i år 4 025 970

-131 848 068

Handelsbanken 2 (9492 70 39758)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,5 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2021 -41 810 616

Nedbetalt i år 961 985

-40 848 631

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,35 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2016 -158 583 845

Nedbetalt tidligere 21 518 834

Nedbetalt i år 137 065 011

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -45 000 000

Nedbetalt tidligere 2 921 305

Nedbetalt i år 42 078 695

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-192 689 808**

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

Opprinnelig 1968	-12 382 000
Korrigert innskudd	-14 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 396 900

NOTE: 24**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 25**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-210 945
Bidragstrekk	-16 135
Andre trekk	12 602
Skyldig arbeidsgiveravgift	-171 686
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-386 165

NOTE: 26**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-441 857
Midlertidig deposita	-10 000
Gebyrer	-321
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-452 248

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 396 900
Pantelån	192 689 808
Påløpte avdrag	405 855
TOTALT	205 492 563

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

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



4. FORSLAG

A) Forslag 1 om utvidelse av vasketider

Forslagsstiller: Daniel Malum

Jeg vil foreslå å utvide vasketidene i vaskeriet fra 0800 - 2000/0800 - 1800 til 0800 - 2200, og da hele uken inkludert søndag.

Styrets innstilling:

Bruk av vaskeriestyr, og da spesielt sentrifugering, medfører mye støy for våre beboere som bor i de nederste etasjene. Det er av hensyn til disse at vasketidene er som de er, og av hensyn til søndagsfreden at vaskeriene er stengt på søndager. Styret oppfatter at vasketidene er tilstrekkelige slik de er per i dag, men vi har selvfølgelig forståelse for at det er ønskelig med enda videre åpningstider for økt fleksibilitet i hverdagen.

På hverdager stenger vaskeriene i dag kl. 20:00. Tillater vi bruk av vaskeriene senere enn dette vil det gå utover nattesøvn til de minste som ofte legger seg rundt dette tidspunktet, om ikke før. På lørdager stenger vaskeriene noe tidligere, kl. 18:00, noe som gjør at våre beboere får ro på lørdagskvelden. Søndager er som kjent hviledag og en dag vi mener våre beboere skal få slippe å høre på duringen fra vaskeriene.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

B) Forslag 2 om utvidelse av vasketider

Forslagsstiller: Marius Mæhlum

Endre husordensreglene som angår fellesvaskeriet. **Mer spesifikt foreslår jeg å utvide åpningstidene slik det er i de fleste andre borettslag, med åpningstider også på søndager og gjerne en time ekstra eller to i ukedagene.**

Blir dette stemt over på generalforsamlingen, så jeg er sikker på at mange er positive til dette.

Styrets innstilling:

Begrunnelsen for styrets innstilling her er identisk med begrunnelsen i det andre forslaget om utvidede vasketider.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

C) Forslag om fartsdumper på parkeringsplass

Forslagsstiller: Murugiah Velalagan

Minst 2 fartsdemper på plass ved brl sin parkering plass ved AH 70-80.

Mange ganger jeg observert at noen biler kjører gjennom i parkeringsplass veldig høy fart og opplevde nesten påkjørt av de biler som kjørt til butikk / parkering ved butikk. Jeg ser dette veldig alvorlig til oss som vi bor her.

Vi har hindre dette ved bare for å legge 2 fartsdemper som skal være ved starten av plassen og enden av plassen.

Styrets innstilling:

Det aktuelle parkeringsfeltet eies ikke av borettslaget, men vi har en evigvarende bruksrett. Dette medfører at - selv om dette forslaget skulle bli vedtatt - det kan hende at grunneier setter ned foten for etablering av fartshumper, for eksempel fordi det vanskeliggjør transport til og fra butikken som er ved enden av feltet.

Styret er helt enig i at dette er et problem og noe som burde tas tak i. Vi ønsker derimot ikke låse oss til å gjennomføre dette konkrete tiltaket (fartshumper), da vi tror det vil medføre store problemer på vinterstid. Området har allerede problemer med is som følge av vann som renner ned fra butikken, og en fartshump her vil nok fungere som en demning for dette vannet. I tillegg skaper fartshumper problemer for vaktmesterne våre når de brøyter parkeringsplassen om vinteren (dette - i tillegg til hensynet til brannvesenet - er grunnen til at vi ikke har fartshumper på noen av områdene våre).

Styret ber om at forslaget ikke tas til følge slik at vi heller kan vurdere andre tiltak i samråd med grunneier for å få bukt med problemet.

Styret støtter derfor ikke forslaget.

D) Forslag om utredning av sensorstyrt belysning og solcelleproduksjon

Forslagsstiller: Hallvard Sandstad

Jeg har lagt merke til at det er en del belysning og dermed strømforbruk som det ikke er nødvendig at står på hele tida. Ofte kan det stå lys på i vaskekjellere i helgene når vaskekjeller ikke lenger er i bruk, eller på kvelds- og nattetid. Mellomgangene i inngangsetasjen står også oftest med lys på sjøl om det er ingen mennesker der.

I dag finnes sensorer som kan koples til belysningen slik at lys ikke trenger å stå på mer enn når det er behov.

Videre oppfatter jeg at reglene nå er endra slik at det kan være mer lønnsomt for borettslag å installere solcellepaneler for strømproduksjon til eget bruk.

FORSLAG TIL ÅRSMØTET:

Borettslaget utreder muligheter og kostnader ved å installere sensorstyrt belysning i egne felleslokaler. Likeledes utreder styret solcelleproduksjon av strøm til eget bruk i borettslaget. Antar at det kanskje helst må skje på taket av blokkene.



Styrets innstilling:

Sensorstyrt belysning: Styret er enige i at en utredning av dette vil være nyttig.

Solcelleproduksjon: Styret støtter forslaget (og har allerede begynt diskusjoner rundt dette), men merk at det er andre tiltak som må ferdigstilles først; Taknedløpene må strømpetrekkes og takpappen byttes. Installerer vi solcellepanel før dette er gjort vil vi måtte demontere solcellepanelene igjen for å få gjennomført de andre tiltakene.

Styret støtter derfor forslaget.

E) Forslag om vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170
Siw Bekkelund Lundby	Ammerudhellinga 70

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Elton (styreleder)	Ammerudhellinga 64
Vidar Haugan	Ammerudhellinga 70
Anders Wenhaug	Ammerudhellinga 62

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|---------------------|--------------------|
| 1. Finn Olav Øverbø | Ammerudgrenda 174 |
| 2. Hamza Mian | Ammerudhellinga 60 |

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ann-Kristin Haug Lahmidi	Ammerudgrenda 170
Finn Olav Øverbø	Ammerudgrenda 174

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

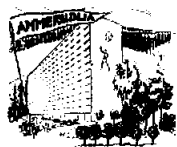
Hamza Mian	Ammerudhellinga 60
Mohamed Ikbal Bensouda	Ammerudhellinga 33

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Morten Vestli	Ammerudhellinga 35
Reidun Hulaas	Ammerudgrenda 170
Mohamed Ikbal Bensouda	Ammerudhellinga 33
Mohammad Qasim	Ammerudhellinga 72
Nafisa Hussain	Ammerudgrenda 174

I valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag

Mohamed Ikbal Bensouda
Reidun Hulaas
Siw Bekkelund Lundby
Mohammad Qasim
Morten Vestli



Valgkomiteen for Ammerudlia Borettslag- Beretning 2021-22

Valgkomiteen beretning for perioden 2021-22.

Det har vært avholdt 9 møter med et timetall på underkant av 25 timer totalt fra 9. desember 2021 til 25. februar 2022. Alle møter har blitt gjennomført på driftskontoret ved Ammerudlia borettslag. Grunnet fortsatt noe covid restriksjoner da vi startet opp i desember valgte vi å gå ut med at styrets representanter og driftsleder kunne velge mellom å møte til samtaler på driftskontoret eller ta dette per telefon. De fleste har i år møtt fysisk til samtale. Nye kandidater møtte begge fysisk til samtale.

Det sittende styret, varamedlemmer og driftsleder har alle vært til samtaler med valgkomiteen i løpet av januar og februar 2022.

Rekruttering:

For å rekruttere nye interessenter ble det annonsert på Borettslagets nettside og plakater ble hengt opp i alle oppgangene i januar ved hjelp av driftskontor og vaktmesterne.

Det var lav respons på første kampanje med frist til 1 februar, så fristen ble utvidet med 2 uker.

Det har vært 2 interessenter til samtale med valgkomiteen. Ytterligere 2 kandidater meldte sin interesse etter at fristen var gått ut. Alle interessenter har fått tilbakemelding fra valgkomiteen.

Innstilling:

Valgkomiteen har laget en innstilling ut i fra de samtaler vi har hatt og etter beste evne vurdert styrets sammensetning med hensyn på kompetanse, kjønnsfordeling, alder og etnisitet samt tilbakemeldinger fra sittende styremedlemmer i borettslaget.

Honorar til Valgkomiteen:

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

Begrunnelsen til foreslått økning fra tidligere år er at valgkomiteen legger ned mye arbeid både på kveldstid og i arbeidstid, i perioden fra desember til mars, hvor komiteen ukentlig har møter, av inntil 3 timer pr. møte. Det legges også til grunn at tidligere honorar har stått stille i mer enn 4 år. Det foreslåtte honoraret er en totalsum som fordeles pr medlem i valgkomiteen, slik som tidligere.

For valgkomiteen,
Morten Vestli.
signert 25. februar 2022.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning

Styrets sammensetning

Styrets består i dag av fem styremedlemmer og to varamedlemmer, hvorav to er kvinner og fem er menn. Valgkomiteen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling ved innstilling til tillitsverv.

Driftsleder deltar fast på styremøter.

Grunnet COVID-19 varte forrige styreperiode ut august 2021, i stedet for det normale styreåret som går ca. fra juni til juni. Ved forrige generalforsamling ble det valgt inn ett nytt styremedlem og ett nytt varamedlem.

Styrets arbeid 2021/2022

Det er avholdt 17 styremøter, ett konfliktrådsmøte og ett arbeidsseminar. Styret har hatt fokus på å bedre kommunikasjonen i borettslaget ved å ta i bruk Vibbo, og de gamle og slitte inngangsdørene våre har blitt erstattet med flunkende nye.

Vedlikehold og oppgraderinger som er slutført i perioden:

- Nye inngangsdører
- Nytt callinganlegg
- Sykkelskur
- Maling av vaskerier
- Utelys bak blokkene
- Nytt SD-anlegg (sentralt driftsanlegg - styringsanlegget for egen varmtvannsproduksjon samt styring av import fra Ammerud Varmesentral)
- Ny belysning mellom blokk 1 og 2

Det har igjen vært en krevende tid for styret da vi har hatt liten mulighet til å møtes grunnet COVID-19. De fleste styremøter har vært avholdt på digitale videomøter. Ett styreseminar ble avholdt fysisk i leid lokale med god størrelse. Det har også dette året gått med mye tid på å håndtere klager og forsikringsaker.

Fremtidige prosjekter og vedlikeholdsbehov

Styret vedlikeholder en oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov og prosjekter som ønskes gjennomført. Noe av dette er:

- Brannsikring av bygg
- Nye postkasser
- Oppussing av inngangsparti og oppganger
- Strømpetrekking av taknedløp
- Bytte av takpapp
- Nytt vaskeriestyr
- Fuging av gavlvegger
- Uteområder: Flere sitteplasser og mer beplantning

Merk at dette ikke er en utfyllende liste.

Brann

Etter flere uheldige hendelser ifb med brann i vårt borettslag, har vi blitt pålagt å gjennomføre en brannteknisk vurdering av blokkene.

Newsec ble valgt som leverandør av tjenesten. Vurdering er gjennomført og vi venter på rapporten.

Dette kan påføre borettslaget en betydelig kostand.

Siste brann i perioden var i Ammerudhellinga 41 den 28. september 2021.

Vannskader

Det har vært flere vannskader i det siste på grunn av taknedløp som lekker, sannsynligvis som en følge av at kaldt regnvann fører til at de innvendige rørene midlertidig sklir fra hverandre og derfor ikke lenger er tette. Dette har dessverre påført mange leiligheter skader, sist gang i Ammerudhellinga 35 og 37 hvor åtte leiligheter ble berørt.

I et prøveprosjekt har vi strømpetrukket et av de mest problematiske taknedløpene, og dette ser ut til å være vellykket. Styret har derfor besluttet å gjennomføre dette for samtlige taknedløp slik at vi forhåpentligvis slipper flere skader på grunn av dette.

Vibbo

Borettslagets gamle nettside er nå byttet ut med Vibbo: <https://vibbo.no/ammerudlia>. Vibbo kan også brukes via app på mobiltelefon eller ved å benytte vår gamle URL som nå videresender til Vibbo: <https://www.ammerudlia.no>.

Hærverk og uansvarlig bruk av fellesarealer

Vi ser jevnlig at det blir utført hærverk på borettslagets eiendom, som heiser, vaskerier, postkasser og kjellerboder. Eksempelvis ble de nye inngangsdørene i Ammerudhellinga 64 og 66 forsøkt brutt opp etter kort tid.

Dette medfører økte utgifter for borettslaget, og dette må igjen dekkes inn av økte felleskostnader. Vi sender stadig ut signaler til andelseierne om å være med på å holde disse utgiftene nede.

Vi ser at installasjon av kameraer i heisene har redusert hærverket her markant. Styret har derfor besluttet å utvide kameraovervåking til også å gjelde inn inngangsparti/postkasser, jmfør mandatet fra den ordinære generalforsamlingen i 2021.

Nedsalg av kommunale leiligheter

Oslo kommune v/Boligbygg eier ca. 125 leiligheter i vårt borettslag, noe som utgjør rundt 12,5% av andelene. Det er hyppig kontakt mellom styret og Boligbygg vedrørende leietakerne i disse boligene. Leilighetene er i all hovedsak i blokk 1 og 2 og utgjør ca. 25 % av andelene der.

Mange år med god dialog med Boligbygg har resultert i at de nå har begynt å selge seg ned i vårt borettslag.

Sosialt

Styret og de ansatte har et godt samarbeid, og arbeidsmiljøet er godt. Det er avholdt fysisk julebord for styret og ansatte i 2021. I desember ble det avholdt julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker, med stort oppmøte av beboere i godt humør.

Kultur og nærmiljø

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Driftskontoret

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær som treffes i kontortiden:

- Mandag til onsdag: 09:00-15:00.
- Torsdag: 09:00-17:00.
- Fredag til søndag: Stengt.

Kontoret er tilbake i normal drift etter COVID-19-nedstenging.

Vaktmester/andre ansatte

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

Parkering

Borettslaget har ca. 250 parkeringsplasser og 250 garasjer. Driftskontoret fordeler parkeringsplasser iht. gjeldende regler vedtatt av generalforsamlingen. Salg av garasjer skal godkjennes av styret. Det er kun tillatt med én garasje eller parkeringsplass per leilighet.

Borettslaget har avtale med P-Service AS for håndhevelse av parkeringsbestemmelsene.

For oversikt over parkeringsområdene våre se <https://parkering.ammerudlia.no>.

Lading av bil

Et utvalg av parkeringsplassene våre er utstyrt med ladepunkt for el-biler (se oversikt over hvor på <https://parkering.ammerudlia.no>). For å få tildelt parkeringsplass med ladepunkt må driftskontoret kontaktes.

I tillegg er alle garasjer tilrettelagt for installasjon av ladepunkt. Det er kun tillatt å benytte ladeboks fra Mer, og denne må bestilles ved hjelp av eget bestillingsskjema. Dette skjemaet fås ved henvendelse til vårt driftskontor. Det er **ikke** tillatt å lade uten bruk av ladeboksen fra Mer da dette medfører brannfare. Borettslaget vil gjennomføre kontroller for å hindre at dette skjer.

Renovasjon

Vi, som alle andre, er pålagt kildesortering. Husk:

- Grønn pose til mat
- Lilla pose til plast



- Vanlig bærepose til restavfall

Annet avfall (med noen unntak) kan kastes i containere som kommer den første ordinære mandag i hver måned. Det er egne containere for småelektrisk avfall.

Borettslaget betaler årlig **store** gebyrer fordi det kastes avfall i containerne som ikke skal kastes der. Informasjon om hva som kan og ikke kan kastes der blir hengt opp når containerne kommer, men informasjon om dette finnes også på Vibbo.

Elektroniske låser

Det er montert elektroniske låser på alle inngangs-, kjeller-, vaskeri- og sykkelhusdører. Ved strømbrudd kan bakdørene og kjellerdørene benyttes, da de er batteridrevet.

Nøkler/skilt

Nøkler/brikker og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles på driftskontoret.

Vaskeri

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

Kabel-TV/bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV-signaler og leverer i tillegg 10 Mb/s internett til alle leiligheter i borettslaget. Den enkelte andelseier må selv hente digital TV-boks, utleveringssted finnes på www.telia.no. Standard boks med standard programtilbud er inkludert i fellesutgiftene, samt 10 Mb/s internett til alle mot et etableringsgebyr. Ønsker man høyere hastigheter kan dette bestilles til rabatterte priser hos Telia.

I tillegg har borettslaget inngått avtale med Lynet Internett om tilbud av internett via fiber med svært høy båndbredde. Andelseiere står fritt til å velge internett fra Lynet Internett selv.

Andelseierne kan øg leie signaler fra parabolantennener plassert på taket av blokkene gjennom Sogn Service. Disse kontaktes på tlf. 22 23 01 61.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt brannslukningsutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om tillatelse kan sendes inn via Vibbo, eller ved å få tilsendt søknadsskjema fra driftskontoret.



Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

Det må presiseres at dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for andre kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret i IF skadeforsikring med polisenummer: 749385. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes driftskontoret på tlf. 22 91 89 90.**

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

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

Renhold

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Varmegjenvinning

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

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Grunnet COVID-19 er ikke vernerunden gjennomført i siste periode.



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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Avtale om leveranse av elektrisk energi

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

Ekstern utleie

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022

Nye inngangsdører.

Nytt callinganlegg.

Maling av vaskerier.

Nytt SD-anlegg (sentralt driftsanlegg - styringsanlegget for egen varmtvannsproduksjon samt styring av import fra Ammerud Varmesentral).

Ny belysning mellom blokk 1 og 2.

2021

Nye sykkelkur.

Utelys bak blokkene.

Oppgradering av uteområder.

Ladeanlegg for elbil slutført.

Strømpetrukket soilrør under blokkene.

2020

Lekeplasser er oppgradert.

Ladeanlegg for elbil i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner.

**2016 - 2018**

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

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

2012

Ferdigstillelse av våtomsrehabilitering, prøveprosjekt, nytt låssystem, ny varmepumpe i blokk 3, samt tidsur på ruller i vaskeriene.

2011

Nye berederrum i blokk 4 (Ammerudgrenda 166-176). Nye sikringsskap i blokk 1 (Ammerudhellinga 33-43). Bygget om takrennene til garasjene i borettslaget. Malt kjellergangene i blokk 4 og 3.

2010

Nye dører til sikringsskapene. Skiftet 2 varmepumper.

2009

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

2008-2012

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

2006

Rehabilitering av tørropplegg, og installert røykventilasjon i trapperom.

2000

Utvidet og innglasset 936 balkonger.

Ditt boligselskap
har mottatt støtte
fra OBOS gir
tilbake



OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på obos.no/gront-obos





0340 Ammerudlia Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.