



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 366
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 657 562	8 313 440
Sum inntekter		8 657 562	8 313 440
Kostnader			
Lønnskostnad		312 006	296 499
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 886	68 991
Annen driftskostnad		7 968 862	30 157 831
Sum kostnader		8 364 754	30 523 321
Driftsresultat		292 808	-22 209 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 488	369
Sum finansinntekter		7 488	369
Annen finanskostnad		837 066	286 966
Sum finanskostnader		837 066	286 966
Netto finans		-829 578	-286 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-536 770	-22 496 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		-536 770	-22 496 478
Årsresultat		-536 770	-22 496 478
Totalresultat		-536 770	-22 496 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-536 770	-22 496 478
Sum overføringer og disponeringer		-536 770	-22 496 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		167 194	197 455
Sum varige driftsmidler		21 901 868	21 932 129
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		132 300	18 090
Sum finansielle anleggsmidler		147 900	33 690
Sum anleggsmidler		22 049 768	21 965 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		231 692	273 891
Sum fordringer		231 692	273 891
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 425	5 075 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 425	5 075 814
Sum omløpsmidler		3 750 117	5 349 704
SUM EIENDELER		25 799 885	27 315 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital		10 600	10 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 936 120	5 399 350
Sum opptjent egenkapital		-5 936 120	-5 399 350
Sum egenkapital		-5 925 520	-5 388 750
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 239 508	30 464 977
Øvrig langsiktig gjeld		2 117 041	2 003 400
Sum annen langsiktig gjeld		31 356 549	32 468 377
Sum langsiktig gjeld		31 356 549	32 468 377
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 462	2 602
Leverandørgjeld		203 996	227 236
Skyldige offentlige avgifter		14 630	2 260
Annen kortsiktig gjeld		64 768	3 799
Sum kortsiktig gjeld		368 856	235 897
Sum gjeld		31 725 405	32 704 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 799 885	27 315 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440228

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 808 366
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AMMERUDFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 948 808 366
AMMERUDFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 657 562	8 313 440
Sum inntekter		8 657 562	8 313 440
Kostnader			
Lønnskostnad		312 006	296 499
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		83 886	68 991
Annen driftskostnad		7 968 862	30 157 831
Sum kostnader		8 364 754	30 523 321
Driftsresultat		292 808	-22 209 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 488	369
Sum finansinntekter		7 488	369
Annen finanskostnad		837 066	286 966
Sum finanskostnader		837 066	286 966
Netto finans		-829 578	-286 597
Ordinært resultat før skattekostnad		-536 770	-22 496 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		-536 770	-22 496 478
Årsresultat		-536 770	-22 496 478
Totalresultat		-536 770	-22 496 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-536 770	-22 496 478
Sum overføringer og disponeringer		-536 770	-22 496 478



Organisasjonsnr: 948 808 366
AMMERUDFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 734 674	21 734 674
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		167 194	197 455
Sum varige driftsmidler		21 901 868	21 932 129
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 600	15 600
Andre fordringer		132 300	18 090
Sum finansielle anleggsmidler		147 900	33 690
Sum anleggsmidler		22 049 768	21 965 819
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		231 692	273 891
Sum fordringer		231 692	273 891
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 425	5 075 814
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 518 425	5 075 814
Sum omløpsmidler		3 750 117	5 349 704
SUM EIENDELER		25 799 885	27 315 523

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 600	10 600
Sum innskutt egenkapital	10 600	10 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 936 120	5 399 350
Sum opptjent egenkapital	-5 936 120	-5 399 350
Sum egenkapital	-5 925 520	-5 388 750
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 239 508	30 464 977
Øvrig langsiktig gjeld	2 117 041	2 003 400
Sum annen langsiktig gjeld	31 356 549	32 468 377
Sum langsiktig gjeld	31 356 549	32 468 377
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 462	2 602
Leverandørgjeld	203 996	227 236
Skyldige offentlige avgifter	14 630	2 260
Annen kortsiktig gjeld	64 768	3 799
Sum kortsiktig gjeld	368 856	235 897
Sum gjeld	31 725 405	32 704 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	25 799 885	27 315 523



Organisasjonsnr: 948 808 366
AMMERUDFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Ammerudfaret Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 338





Velkommen til årsmøte i Ammerudfaret Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Sarons lokaler i Ammerudveien 29.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Frist for forslag til saker ble satt til 19. mars 23, og informert om på Vibbo 24. feb. 23

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra beboer - Barneparsell
8. Forslag fra beboer - Bievennlige områder
9. Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,



Styret i Ammerudfaret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet

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 på 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 fra egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet 338.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 200.000

Godtgjørelse til varamedlemmer settes til kr. 20.000

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr. 3.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000, varamedlemmer settes til kr. 20.000 og til valgkomite settes til kr. 3.000

Sak 7

Forslag fra beboer - Barneparsell

Forslag fremmet av:

Liv Cecilie Hauge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Barneparsell

Jeg vil gjerne etablere et fellesskap for barna i borettslaget, som gir barna eierskap til fellesområdene, lærer dem hvor maten kommer fra og gir dem en basiskunnskap i grønnsaksdyrking.

Tanken er for barn fra ca 4-5 år til ca 12 – fra de fyller 13 har de tilsvarende muligheter gjennom Ungdyrk på Ammerudklubben.

Jeg foreslår å begynne med fire doble pallekarmer på forsiden av blokka, gjerne i nærheten av der den øvre lekeplassen var før men litt nærmere blokka for bedre solforhold.

Jeg tror ikke det er behov for inngjerding der, da vi vel (foreløpig) ikke har sett rådyr på den siden.

Fire pallekarmer med plass til to personer mellom vil dekke et areal på ca 3x4 m, med mulighet for utvidelse ved behov.

Planen forutsetter aktiv deltagelse av foreldre og/eller andre som vil og kan bidra jevnlig til oppfølging, jeg foreslår å opprette en egen gruppe for dette etter hvert – jeg kan være med på gjennomføring av oppstart og organisering, men har ikke kapasitet selv til videre oppfølging.

Jeg har pr i dag ikke full oversikt over kostnadene, men foreslår et maksbeløp til oppstart hvor det vi ikke bruker går tilbake til borettslaget eventuelt settes av som vedlikeholdspenger til fremtidige utgifter.

Foreløpig oversikt over hva vi vil trenge (pallekarmer har vi):



Jord til fire doble pallekarmer

En voksen trillebår pluss to små

Hageslange + munnstykke

Metallrive

Plastrive

Stikkspade

Fire sett barneverktøy

To stk to-liters vannkanner

Hagesnor

Saks

To stk rosesaks

Regnvannstønne

Diverse frø/knoller

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget av flere grunner

Det er ikke forelagt dokumentasjon på at foreldre til barn i borettslaget vil ha dette, og at de vet omfanget av å følge dette opp

Videre er ønsket plassering slik at det for beboere i det området kan oppleves som støy og unødig innsyn i leilighetene. Vi ser også at det kan bli unødig trafikk av ukjente, og dyr, når feltet ikke er under oppsyn.

Forslag til vedtak

Det settes av plass til å etablere en parsell for borettslagets barn. Undertegnede oppretter en foreldredrevet gruppe til drift av barneparsellen og bidrar med oppstart. Borettslaget bevilger 15 000,- kr til oppstart/vedlikehold av barneparsellen, øremerket jord, frø/planter og utstyr.



Sak 8

Forslag fra beboer - Bievennlige områder

Forslag fremmet av:

Liv Cecilie Hauge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bievennlige områder

Oslo kommune m.fl. oppfordrer til etablering av bievennlige områder der det er mulig.

Vi har en stor «gressørken» foran S-blokka hvor f.eks. en stripe på rundt 1 m under trærne langs gjerdet kan vokse til med ville blomster som hjelper pollinerende insekter.

Det kan gjøres så enkelt og billig som å la være å klippe gresset der og la det som måtte komme få lov til å stå – antagelig mest løvetann og hvitkløver – og klippe en runde etter avblomstring.

Et annet alternativ er å ta opp torven og så stedegen blomsterfrøblanding (fra NIBIO). Disse bør slås/klippes etter avblomstring og samles opp når de har frødd seg.

Tilsvarende felt er det rikelig med plass til f.eks. langs gjerdet foran I-blokka også

I skråningen utenfor inngangspartiene ved nr 28/30/32 vokser det et fint felt med markjordbær. I fjor ble disse dessverre meid ned med kantklipper midt i blomstringen. Dette feltet er lett å la vokse til og vente med å klippe til etter at bærene er modne og helst plukket av de som måtte ønske, til glede for både beboere og insekter.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget da dette vil se noe uryddig ut fra Ammerudhellinga ved at det da ikke vil være klippet gress en meter inn fra gjerdet.

Vi kan be vaktmester om og ikke klippe markjordbærfeltet

Forslag til vedtak

1. Styret ber vaktmester om å ikke klippe gresset i 1 meters bredde under trærne langs gjerdet foran S-blokka og en tilsvarende stripe langs gjerdet foran I-blokka. 2. Gress og eksiterende vegetasjon får vokse fritt gjennom sommeren og vi evaluerer etter en sesong. ELLER 3. Torven fjernes og det sås blomsterfrøblanding, enten via dugnad eller vaktmester. 4. Markjordbærfeltet i skråningen utenfor nr 28/30/32 mellom rosebusken og barlinden skal ikke klippes/slås før markjordbærene er ferdige, altså august/september.



Sak 9

Forslag fra Styret - Reviderte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom husordensreglene og gjort noen endringer for å tilpasse disse dagens drift av laget.

Styrets innstilling

Husordensregler er gjennomgått av styret, og det er gjort endringer slik at disse er tilpasset laget drift.

Det er gjort noen presiseringer i forhold til andeleieres plikter og regler.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i husordensregler godkjennes.

Vedlegg

2. Husorden 0338 Ammerudfarete Borettslag2023pdf.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se valgkomitéens innstilling for kandidater

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Sandvik
- Berit Skaalbones

Valg av 2 varamedlem

Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Cecilie Hauge
- Mabel Akogyeram
- Pål Martinsen

Vedlegg



1. 0338 Ammerudfaret Borettslag 2023.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjell Gunnar Sønvisen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Jeanette Martinsen

Sak 12

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Asmund Jensen
- Frode Gravseth
- Liv Cecilie Hauge



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Gunnar Sønvisen	Ammerudhellinga 42
Nestleder	Frode Gravseth	Ammerudhellinga 48
Styremedlem	Lena Jeanette Martinsen	Ammerudhellinga 42
Styremedlem	Espen Ross	Ammerudhellinga 36
Styremedlem	Alexander Sandvik	Ammerudhellinga 50
Varamedlem	Yasir Islam	Ammerudhellinga 21
Varamedlem	Øyvind A Larsen	Østmarkveien 17 E
Varamedlem	Cecilie Øyen Sørensen	Ammerudhellinga 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kjell Gunnar Sønvisen Ammerudhellinga 42

Varadelegert

Lena Jeanette Martinsen Ammerudhellinga 42

Valgkomiteen

Liv Cecilie Hauge	Ammerudhellinga 28
Asmund Jensen	Ammerudhellinga 26
Cecilie Øyen Sørensen	Ammerudhellinga 30

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ammerudfare Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Ammerudfare Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808366, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

95 86 87

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Ammerudfaret Borettslag har én times betalt konsulent, og én times betalt renholder.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 500 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Ammerudfaret Borettslag har lån 2 lån i EIKA og 1 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2% i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ammerudfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ammerudfaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport til styret 338.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 113 808	3 358 285	5 113 808	3 381 261
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-536 770	-22 496 478	1 376 800	-1 942 294
Tilbakeføring av avskrivning	16	83 886	68 991	60 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-53 625	-28 563	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	0	25 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 225 469	-788 428	-796 000	-1 122 000
Innsk. øremerk. bankkto		-569	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 732 547	1 755 522	640 800	-3 004 294
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 381 261	5 113 807	5 754 608	376 967
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 750 117	5 349 704		
Kortsiktig gjeld		-368 856	-235 897		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 381 261	5 113 807		



AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 478 328	8 247 536	8 476 000	8 888 000
Andre inntekter	3	179 234	65 904	20 000	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		8 657 562	8 313 440	8 496 000	8 908 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 006	-69 499	-50 000	-65 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-83 886	-68 991	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-7 000	-9 000	-10 000
Andre honorarer		-27 000	-27 000	-23 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-148 075	-144 460	-145 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-89 706	-18 759	-40 000	-40 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-2 463 057	-25 079 612	-1 000 000	-3 500 000
Forsikringer		-169 147	-182 501	-190 000	-209 000
Kommunale avgifter	9	-847 913	-813 958	-836 000	-986 000
Parkeringsplasser	10	-95 003	-98 222	-100 000	-100 000
Energi/fyring	11	-2 393 002	-2 120 249	-2 230 000	-2 407 000
TV-anlegg/bredbånd		-472 065	-468 001	-489 000	-489 000
Andre driftskostnader	12	-1 260 068	-1 203 868	-1 165 000	-1 182 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 364 754	-30 523 321	-6 558 200	-9 447 700
DRIFTSRESULTAT		292 808	-22 209 881	1 937 800	-539 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 488	369	0	0
Finanskostnader	14	-837 066	-286 966	-561 000	-1 402 594
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-829 578	-286 597	-561 000	-1 402 594
ÅRSRESULTAT		-536 770	-22 496 478	1 376 800	-1 942 294
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-17 097 128		
Udekket tap		-536 770	-5 399 350		



AMMERUDFARET BORETTSLAG ORG.NR. 948 808 366, KUNDENR. 338

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 720 189	20 720 189
Tomt		1 014 485	1 014 485
Andre varige driftsmidler	16	167 194	197 455
Aksjer og andeler	17	15 600	15 600
Miljøbankkonto, øremerket		114 210	0
Langsiktige fordringer		18 090	18 090
SUM ANLEGGSMIDLER		22 049 768	21 965 819
OMLØPSMIDLER			
Forsukksbetalte kostnader		229 357	927
Andre kortsiktige fordringer	18	2 335	272 964
Driftskonto OBOS-banken		3 280 297	4 843 120
Driftskonto OBOS-banken II		19 683	2 739
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 015	1 160
Sparekonto OBOS-banken		186 650	178 693
Innestående i andre banker		21 781	50 101
SUM OMLØPSMIDLER		3 750 117	5 349 704
SUM EIENDELER		25 799 885	27 315 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	19	-5 936 120	-5 399 350
SUM EGENKAPITAL		-5 925 520	-5 388 750
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	29 239 508	30 464 977
Borettsinnskudd	21	2 003 400	2 003 400
Avsetning bomiljøtiltak	22	113 641	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 356 549	32 468 377



10

Ammerudfaret Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		203 996	227 236
Skyldige offentlige avgifter	23	14 630	2 260
Påløpte renter		21 733	2 602
Påløpte avdrag		63 729	0
Annen kortsiktig gjeld	24	64 768	3 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		368 856	235 897
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 799 885	27 315 523

Pantstillelse	25	46 833 400	46 833 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Ammerudfaret Borettslag

Kjell Gunnar Sønvisen/s/

Lena Jeanette Martinsen/s/

Espen Ross /s/

Alexander Sandvik/s/

Frode Gravseth/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	7 981 128
Garasje	285 600
Parkering	164 400
Leie ladestasjon	52 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 483 378

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 800
Leie ladestasjon	-250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 478 328

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

Leie lagerrom	3 600
Lading el-bil	102 972
Tilskudd	66 250
Vaskeripenger	6 411
SUM ANDRE INNTEKTER	179 234

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 654
Påløpte feriepenger	-5 731
Arbeidsgiveravgift	-38 547
Yrkesskadeforsikring	-74
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 006

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 956, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 831
Andre konsulent honorarer, Pensum Forsikringsmegling AS	-27 500
SUM KONSULENTHONORAR	-89 706

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

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-417 371
Hovedentreprenør I, VBM Byggfornyelse	-1 594 686
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 012 057
Drift/vedlikehold bygninger	-51 063
Drift/vedlikehold VVS	-57 265
Drift/vedlikehold elektro	-117 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 314
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 764
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-50 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 476
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 463 057

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-501 936
Renovasjonsavgift	-345 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-847 913

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Elektrisk energi	-85 339
Driftskostnader	-9 665
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-95 003

SUM PARKERINGSPLASSER**-95 003****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-343 840
Varmesentralen	-2 049 163
SUM ENERGI / FYRING	-2 393 002

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-75 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 669
Driftsmateriell	-31 078
Vaktmestertjenester	-790 806
Renhold ved firmaer	-248 727
Snørydding	-14 063
Andre fremmede tjenester	-5 831
Trykksaker	-6 393
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 885
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 956
Andre kontorkostnader	-9 668
Telefon, annet	-2 799
Porto	-120
Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 891
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 201
Bank- og kortgebyr	-3 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 260 068

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 115
SUM FINANSINNTEKTER	7 488

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-52 931
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-89 201
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-694 934
SUM FINANSKOSTNADER	-837 066

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1970	8 623 600
Rehabilitering	12 096 589
SUM BYGNINGER	20 720 189

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.86 M. flere

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2017	951 520	
Avskrevet tidligere	-773 110	
Avskrevet i år	-59 470	118 940
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2006	32 563	
Avskrevet tidligere	-32 562	1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2014	51 083	
Avskrevet tidligere	-51 082	1
Plog til traktor		
Tilgang 2014	35 938	
Avskrevet tidligere	-35 937	1
Strøsingelcontainer		
Tilgang 2021	28 563	
	-9 521	
Avskrevet i år	-9 520	9 522
LADEST		
Tilgang 2022	53 625	
Avskrevet i år	-14 896	38 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		167 194
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-83 886

NOTE: 17**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 78 Pålydende: 200 Balanseført verdi: 15 600

Den samlede aksjekapital i Ammerud Varmesentral er på kr 100 000.

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 335
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 335

**NOTE: 19****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: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-7 235 000	
Nedbetalt tidligere	5 073 066	
Nedbetalt i år	541 811	
		-1 620 123

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2013

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-5 000 000	
1 696 957	
240 874	
	-3 062 169

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	442 784	
		-24 557 216

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-29 239 508**

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-1 984 500
Økt 1999	-18 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-2 003 400**

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-113 641
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-113 641**

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 015
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 615
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-14 630

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 731
Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2022	-59 038
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 768

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 003 400
Pantelån	29 239 508
Påløpte avdrag	63 729
TOTALT	31 306 637

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

Bygninger	20 720 189
Tomt	1 014 485
TOTALT	21 734 674



Annen informasjon om borettslaget

Møter og befaringer

I mai 2022 ble borettslagets generalforsamling gjennomført i lokalene til Saron. Det var godt frammøte med rundt 50 % av stemmeberettigede. Det ble også avholdt en digital ekstraordinær Generalforsamling i oktober på grunn av saker som ikke kom med i ordinær Generalforsamling. Også her var deltakelsen god; nærmere 60% av stemmeberettigede. Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene og noen saker angående våtromsrehabiliteringen og noen forslag til drift av borettslaget.

Det ble i 2022 avholdt 12 ordinære styremøter og behandlet i alt over 100 saker, flere av disse omhandlet VBM. Mange saker ble avklart ved uformelle kontakter mellom styremedlemmene. Første og andre varamedlem innkalles til samtlige styremøter.

Borettslagets e-postadresse er: styreleder@ammerudfaret.no Styremedlemmer har deltatt på møter med følgende samarbeidende virksomheter: Skovli AS, Telenor/Canal Digital AS, P-service AS, Anticimex AS, Aker Lås AS, TT-Teknikk AS, Grorud Bydel, Aktiv Lek AS, VBM AS, Foss vaskeriservice AS, BEAS adgangskontroll, Renhold Senter AS, Euroskilt AS, Ammerud Varmesentral AS og OPAS.

I tillegg kommer deltagelse på seminarer og møter med forretningsfører og Ammerud varmesentral. Styrets leder har i 2022 vært varamedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Lagets rådgiver/forvaltningskonsulent har vært Marie Rygh. Samarbeidet har vært utmerket.

Vaskeriene

Beboere kan bestille vasketid og fylle på vaskekortet via webportalen til Smart Laundry Satsene er økt på grunn av økte kostnader til kr 12 pr vaskemaskin og tørketrommel, samt 15 kr for tørkerom Tapte vaskekort koster kr 50. Ordningen med betalingsvaskeri har medført en halvering av kostnadene til energi og til vedlikehold av maskiner. Dessuten har det blitt slutt på fremmed-vasken, dvs. at folk i borettslaget vasker for personer som ikke bor her.

Det er ikke anledning til å la tøy henge til tørk ut over egen vasketid. Dette har skjedd flere ganger. Tøy vil bli fjernet av styret/vaktmester og lagt i plastsekker. Firmavasking av mopper er ikke tillatt.

Andelseierne oppfordres til å følge reglene for rengjøring etter bruk.

Tilrettelegging for funksjonshemmede

Borettslaget har i samarbeid med Oslo kommune tilrettelagt for funksjonshemmede. Dette kan dreie seg om trappeheis, automatisk døråpner, bedret tilgang for funksjonshemmede når bommene er nede (utvidet arealet for el-scooter), montering av stikkontakt for ladning av el-stol, etablering av dusjkabinett for bevegelseshemmede og lignende.

I nr. 28 er det innmontert trappeheis.

Avlesing av strøm

Strømforbruket avleses elektronisk.

Elektronisk fakturabehandling

Borettslaget har avtale med OBOS om elektronisk fakturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer. Det er ingen årsavgift for tjenesten.

Erklæring om dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i borettslaget under forutsetning at styret varsles og at eier underskriver «Erklæring om dyrehold».

Styret minner om at det skal søkes om godkjenning av dyrehold.

Kabelnettet - Digital TV-dekoder og internett til alle

Styret har avtale med Telenor om levering av TV-signaler og internett. Bredbånd I avtalen økes hastigheten på internett fra 20 til 50 Mbit. Grunnhastigheten er altså over doblet. Dette dekker behovet for de fleste av oss, men de som ønsker høyere kapasitet kan selvsagt få det ved å tegne egen tilleggsavtale med Telenor og bli fakturert.

T-Wee kabelboks

Vi har mottatt nyeste type T-Wee kabelboks. Det er en Kabel-TV tuner med opptaksmulighet. Her kan man gå inntil en uke tilbake i tid og se tidligere sendte programmer på de aller fleste kanaler. Her er strømmetjenester, stemmestyring og støtte for 4K og HDR. Opptakskapasiteten er ca. 100 timer. WiFi ruter som sikrer trådløst internett i hele leiligheten er også med.

T-Wee underholdningspakke inneholder full grunnpakke, dvs. Noen faste og flere valgfrie kanaler. I avtalen ligger det 120 poeng som kan bruke på kanaler eller strømmetjenester. Gå inn på «Min side» hos Telenor og velg hvilke valgfrie kanaler og strømmetjenestene du ønsker. Om noen ønsker andre tjenester, høyere hastighet eller flere kanaler kan dette fås til rabatterte priser. Kontakt Telenor kunde-service på tlf 91509000 eller gå inn på Telenor – Mine sider. Dette vil bli belastet den enkelte individuelt.

Alltid på nett garanti

Avtalen inneholder en «Alltid på nett garanti». Dette gjelder kun hvis du har et Telenor abonnement.

Dersom du ikke kommer på nett med bred-båndet ditt, vil Telenor:

Gi deg en datapakke (15 GB/5 dager) på ditt Telenor mobilabonnement.

Refundere en halv månedsavgift på neste bredbåndsfaktura.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- og/eller tilkoblinger. Slike inngrep vil medføre forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Det presiseres at digitalboks/dekoder/modem og fjernkontroll skal følge leiligheten og må ikke tas med ved flytting.

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 bruker/eier. Søknadsskjema for utleie / bruks-overlating fås ved henvendelse til OBOS.

Ved årsskiftet er det registrert 4 godkjente bruksoverlating. Gebyret som OBOS tok i forbindelse med fremleieavtaler var i 2022, kr 1529. Ved forlengelse er gebyret kr 765. Dette betales av andelseier.

Trafikk - parkering - motorvarmere

Det er ikke tillatt å parkere innenfor skilter som er plassert ved innkjørselen til våre boligveier.

Det er i fellesskapets interesse at vi så langt råd er har bilfrie veier.

For nødvendig transport er det likevel lov å gjøre kortest mulig opphold, max 15 min. for av- og pålessing, eller av- og påstigning.

Bilen skal da stå med motoren avslått.

Ved innkjøring eller av- og pålessing må det utvises aktsomhet mot borettslagets eiendom slik at skader på inngangspartier og stolper unngås. Enhver parkert bil som står i strid med reglene, kan ilegges gebyr eller taues bort uten varsel eller utsettende ventetid.

Håndhevelse av parkeringsbestemmelsene ivaretas av P-service.

Det presiseres at parkering under inngangshimlingene ikke er tillatt, da det er i strid med gjeldende brannforskrifter. Dessuten trekker eksosen rett inn i soverommene i leilighetene.

Laget hadde i 2022 i alt 46 P-plasser. Leieprisen pr år i 2022 var kr 3.600. Beløpet inkluderer vedlikehold og brøyting. For el-biler kommer et tillegg på kr 250 pr måned.



Laget har bygget 28 garasjer. Leieprisen er kr 10.200 pr år.

Laget hadde pr 31.12.22 ingen ledige p-plasser og garasjer. Det står 4 stk. på venteliste for tildeling av garasje, og 2 stk. på venteliste for parkeringsplass

Håndverkere på oppdrag i borettslaget skal ha tydelige merkede biler. Dette gjelder også biler fra hjemmetjenesten.

Det er satt opp 3 skilt ved innkjøringen til begge blokkene med informasjon om reglene, bla. Innkjøring forbudt etter kl 22.00 og max 15 minutter med lysene på og motoren avslått.

Bommer ved innkjøringene

Stenges kl 22.00 og åpnes igjen kl 06.00. De som ikke overholder åpningstidene for bommene blir låst ut mot et gebyr pt. på kr 660.

Dette er parkeringsvedtektene som gjaldt i 2022:

Ingen borettslshaver kan disponere mer enn en - 1 - parkeringsplass såfremt dette ikke er godkjent av styret. Parkeringsplassen skal brukes til bil eller henger. Leien fastsettes av borettslagets styre og belastes/trekkes hver måned sammen med husleien. Dersom leien ikke blir betalt innen fristen blir leieforholdet avviklet uten forvarsel.

Det er forbudt å sette opp faste innretninger, påler, skilt, elektriske installasjoner eller lignende uten styrets godkjenning.

Bilen / tilhenger skal parkeres slik at den ikke er til hinder for andre brukere av parkeringsplassen.

Bilen skal flyttes på korteste varsel dersom snøbrøyting, vedlikehold eller lignende krever det (24 timers varsel).

Reparasjoner eller lignende skal ikke finne sted på parkeringsplassen. Unntatt herfra er skifte av dekk.

Strømuttaket skal til enhver tid være forsvarlig låst. Den som forlater plassen plikter å forvise seg om dette. Det er strengt forbudt å etterlate strømførende kabler.

Det skal kun være registrerte biler på parkeringsplassen. Biler som ikke har registreringsskilt vil kunne bli tauet bort, etter at leietaker har fått varsel om dette.

Borettslagets medlemmer har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser. Overtakelse, eventuelt utleie skal godkjennes av styret.

Alle skal rette seg etter de vedtak borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å fatte.

Den som ikke overholder ovenstående vedtekter, eller på annen måte er med på å forringe eller skade plassens bruksverdi, vil miste retten til å benytte seg av borettslagets parkeringsplasser.

Klagesaker

Styret har mottatt og behandlet enkelte klagesaker. Klagen refererer seg til husbråk, manglende renhold etter bruk av vaskeriet, søppel, kasting av sneiper, trappevask og vannskader.

Papp, papir og større gjenstander skal ikke kastes i søppelsjakten. Dette tetter ofte nedløpet slik at vaktmester må stoke opp. Papp og papir skal kastes i containeren. Større isoporgjenstander leveres på gjenbruksstasjon.

Styret understreker beboernes ansvar for et godt bomiljø og minner om husordens- reglens bestemmelser.

Rundskriv og informasjon til beboerne i Ammerudfaret-Nytt

Ammerudfaret-Nytt ble besluttet nedlagt fra og med 2023. Bladet holdt beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 3 nummer (a 4-8 sider) i 2022.

Vibbo er lagets nye informasjonskanal. Her legges det ut info og nyheter til beboerne som mottar varsler når dette gjøres.



Bevilgninger - økonomisk støtte

Styret har bevilget kr 5.000 til drift av Ammerud skoles musikkorps.

Tiltak mot skadedyr - fuglemating

Borettslaget har fullserviceavtale med Anticimex skadedyrbekjempelse. Avtalen omfatter også skadedyr i leiligheter.

Det minnes igjen om at det er forbudt å mate fugler da dette medfører økning av rotteplager og ansamling av duer, som skiter ned balkongene.

Innglassing av balkonger

RBM Bygg (63 90 60 29) skal kontaktes ved reparasjon eller bestilling av innglassing av balkongene.

Merk: Ny innglassing skal ha samme utførelse og profil som den opprinnelige.

Styrerom

Styrerommet ligger i nr. 38. Det er midt i borettslaget og lett tilgjengelig for beboerne. Her har styret sine styremøter og møter med beboere og leverandører.

Felles innkjøp av strøm/Entelios-avtalen

OBOS har gjennom de siste årene forhandlet fram gunstige tilbud på kraft for borettslagene. Dette har vist seg å være en svært gunstig ordning. OBOS er av den oppfatning at en ved å opptre samlet vil kunne oppnå bedre innkjøpsbetingelser enn om hvert borettslag skulle opptre på egenhånd.

Styret har gitt OBOS Kraft fullmakt til å forhandle og inngå avtaler om kraftleveranser til selskapet. Fullmakten løper til den blir skriftlig trukket tilbake.

Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til Entelios AS på telefon 38 60 77 77 eller internett www.entelios.no, eller til din strømleverandør). Spørsmål utover dette rettes direkte til Entelios AS.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget har vaktmesteravtale med Skovli AS. Arbeid utenom kontrakten betales pr. time. Avtalen dekker tjenester i ordinær arbeidstid fra kl. 07.30 til kl.15.30 helgevakter og avløser ved ferier og sykdom. Unngå å ringe privat til vaktmester utenom ordinær arbeidstid kl. 07.30-15.30. Ved alarm, som er å forstå vannlekkasje, brann, strømbrydd, er vaktmester beredt til å rykke ut innen 20 minutter, og det gjelder 52 uker i året.

Styret er meget tilfreds med vaktmesterordningen og får også positive tilbake-meldinger fra beboerne.

Borettslagene Ammerudenga, Ammerudfaret og Ammerudkollen har alle avtale med Skovli AS om vaktmestertjenester. Dette gir store besparelser ved felles innkjøp av kostbart utstyr. Dersom vaktmester tilkalles for å utføre oppdrag som ligger under "indre vedlikehold" dvs. beboers vedlikeholdsplikter, blir arbeidet utført på beboers regning med faktura fra vaktmesterfirmaet.

HMS bestemmelsene medfører en del merarbeid for vaktmesterne i forbindelse med IK (internkontrollene). Se eget avsnitt om HMS.

Vaktmesterkontoret ligger i Ammerudveien 58, 1. etasje.

Kontortid er man-tors kl 09.00-14.30, fredag stengt. Telefon 22 16 04 10. Utenom arbeidstid vil henvendelser bli besvart av Securitas.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022

Skrot og søppel i kjellerne

Våren 2022 ble det utplassert 3 containere i borettslaget. Beboerne var varslet på forhånd ved oppslag på inngangsdørene og resultatet var meget bra.

Arbeider i våtrom

Før arbeider i våtrom igangsettes skal styret orienteres. Dersom arbeidet krever offentlig godkjenning, er det andelseiers ansvarlig for å innhente dette.

Avtrekkssystem

Borettslaget har et avtrekkssystem som er basert på takvifter. Private avtrekksvifter må derfor ikke tilkobles avtrekket. Det vil forstyrre avtrekket i andre leiligheter og føre til at naboer får din matlukt inn i leiligheten. Fett i avtrekket er brannfarlig. Benytt i stedet vifte med kullfilter og rengjør dette ofte. Ved brann vil det kunne trekke ild ut i røret og muliggjøre spredning til andre leiligheter.

Brannsikringsutstyret – utskifting – ansvar

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Brannforskriftene krever utskifting/omfylling av brannslukningsapparater hvert 10 år og kontroll hvert 5. år.

I 2022 ble det foretatt kontroll av brannslukkere og brannvarslere i leiligheter og fellesområder (vaskerier).

Styret understreker at andelseierne selv har ansvaret for at brannsikringsutstyret holdes i driftssikker stand til enhver tid. Egenkontroll bør foretas jevnlig.

Brannvern

Borettslaget har serviceavtale med Norsk Brannvern. Det innebærer at de årlig skal utføre kontroll og vedlikehold på våre håndslukkere, kontroll av røykvarslere og eventuelt bytte av røykvarslere. Beboerne får (om ønskelig) årlig teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr rutiner ved brannalarm etc. Norsk Brannvern står også til disposisjon med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

I Ammerudfaret borettslag er styremedlem Alexander Sandvik ansvarlig for oppfølging av HMS bestemmelsene. Styreleder er HMS ansvarlig i borettslaget.

Målet med HMS er:

I boligselskapet skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle ansatte og beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Målene skal nås gjennom stadige forbedringer.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet.

Boligselskapets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr

brann- og eksplosjonsvernloven

forurensningsloven

arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet må alle boligselskap minst ha internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i leilighetene.



Tiltak mot legionella

For å forebygge legionellasmitte har styret avtalt med Skovli AS at ingen bereder skal ha lavere temperatur enn 70 grader.

Nytt låssystem

Aker Lås har montert nye el-låser i sports- og kjellerdører. Nå har det blitt nøkkelfritt for beboerne også her. Du kan benytte samme nøkkelbrikke, som til oppgangen.

VIBBO

Beboerne oppfordres til å logge seg inn på VIBBO. Det er der du vil finne meldinger fra borettslaget. Du får varsel pr telefon og/eller på nettet når det blir lagt ut ny melding. Nå er 102 av lagets 106 andelseiere inne på VIBBO.

Ei-bil lading

Det er etablert et system for elbillading på p-plasser og i garasjer. Ved siste årsskifte var 12 smartladere på store plassen ferdigstilt og det er 10 brukere i garasjene. Ladeboksene er borettslagets eiendom. Brukerne betaler kr. 260 i leie pr. måned for ladeboksen, pluss forbrukt strøm.

Lekeplass og bommer

Vaktmesterne foretar årlig kontroll av bommer og lekeplasser. Dette blir utført i forbindelse med HMS-runden.

Balkongruter

Etter at vi fikk melding om at en balkongrute hadde falt ut ble Høidahl Byggprodukter AS bedt om å foreta kontroll i alle leiligheter. Dette er gjort og nødvendig sikring foretatt i de leiligheter de fikk adgang til. Firmaet vil komme tilbake for utbedring og kontroll.

Parkering

Styrets nestleder, Frode Gravseth, er lagets parkeringsansvarlig. 31.12.22 var det ingen ledige garasjeplasser. Det står 4 stk. på venteliste for tildeling av garasje og 2 på venteliste for uteplass.

Registrer din interesse på: styreleder@ammerudfaret.no

Nytt vaskerisystem

I 2020 ble det innført nytt bookingsystem i vaskeriene. Bestilling og betaling skjer via PC, nettbrett eller mobil. I 2021 ble det byttet ut 2 vaskemaskiner.

Brukermanual er å finne på VIBBO.

Trappevask

Styret har avtale med Renhold Senter AS. I tillegg til vanlig trappevask en gang pr uke og 2 ganger vinduspuss i måned, omfatter avtalen 1 hovedrengjøring av alle oppganger og vaskerier pr år.

Juridiske andelseiere

I følge Lov om Borettslag har stat og kommune adgang til å erverve inntil 10 % av andelene i borettslagene. I Ammerudfaret borettslag var det ved årsskiftet 2 juridiske andelseiere - (begge Oslo kommune).



Nye andelseiere

I løpet av 2022 fikk borettslaget 4 nye andelseiere, mot 8 i foregående år. Høyeste og laveste pris framgår av tabellen nedenfor:

År	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
2017	8	3 100 000	2 650 000	2 873 125
2018	7	2 990 000	2 250 000	2 650 000
2019	12	3 050 000	2 650 000	2 805 417
2020	5	3 380 000	2 950 000	3 144 000
2021	8	3 730 000	3 430 000	3 592 500
2022	4	3 720 000	3 360 000	3 512 000

(Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)

Det har vært 4 bruksoverlatinger.

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig framleie kan føre til salgspålegg av leiligheten. Pr 31.12.2022 var det registrert 4 lovlige bruksoverlating i borettslaget.

For å få en effektiv start på søknadsbehandlingen, ber styret andelseierne kontakte OBOS på telefon 22 86 55 00, som skriftlig orienterer om saksgangen og vedlegger så vel søknadsskjema som standardbestemmelser. Søknaden skal være begrunnet. Styret skal godkjenne søknaden. Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS. Bruksovertaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Bruksovertaker skal også medunderskrive på søknaden om bruksoverlating.

Forsikring – vannskader

Borettslagets eiendommer var i 2022 forsikret hos Fremtind med forsikringsnummer 20716192. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i den enkelte bolig.

I 2022 var egenandelen ved vannskader kr 10.000 og ved bygningskader kr 6.000. I 2022 hadde vi tre vannskader.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ta kontakt med vaktmester som melder skaden til Fremtind på telefon 915 02 300. Skaden skal meldes snarest mulig, og senest innen meldefristen.

Borettslagets forsikring er utvidet til også å omfatte de nye garasjene.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Låsbrikker/skilt til postkasser og ringetablå

Låsbrikker kan fås kjøpt ved henvendelse til vaktmester - de koster kr 200 pr. stk. Skilt til postkasser og ringetablå kan bestilles hos vaktmester kostnads fritt.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

AS Ammerud Varmesentral

Ammerud Varmesentral er et aksjeselskap. På generalforsamling stemmes det etter aksjefordelingen. Ammerudlia borettslag har 238 aksjer, Ammerudkollen har 105, Ammerudenga 79 og Ammerudfaret 78 aksjer.

Styret skal ha 4-6 medlemmer og 2 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem. Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene. Energico AS er selskapets driftsoperatør, og har vært til stede på de fleste styremøtene for å informere om driften.

I 2018 ble det lagt fiberkabel i rørgata i hele området.

Ammerud Varmesentral ble tilkoblet Hafslund Fjernvarme AS den 21. november 2010.

Trond Werner er styreleder i Ammerud varmesentral AS.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Restarbeider våtrom
2021	Rehabilitering av våtrom. Nye vaskemaskiner i nr. 30. Sliping og maling av dører til kjeller og sportsrom, samt utskifting av låssystem til bodganger.
2020	Nytt betalingssystem i vaskeriene. Nye tørketromler i vaskeriene i nr. 30 og 44. Bygging av platting ved enden av langblokka. Etablering av elbil-lading på p-plasser og i garasjer. Nytt låssystem for sports- kjellerdører. Utvendig maling av I-blokka.
2019	Rehabilitering av borettslagets lekeplasser.
2018	Oppgradering og utvidelse av den store p-plassen. Rehabilitering av bunnledninger. Utskiftning av innmat i sikringsskapene og nye målere. Utskiftning av 4 hovedpumper i undersentralene, samt tilbakestrømningsventiler.
2017	Nye vanninnleggskraner med termiske ventiler. Rensing av ventilasjonsanlegget. Nytt vannrenseanlegg.



- 2016 Nye porttelefoner med kamera.
Omlegging av takene på begge blokkene. Ny ventilasjonsvifte.
- 2015 Nytt låssystem.
Ny oppgangsbelysning. Etablering av styrerom.
- 2014 Rehabilitering av parkeringsarealer.
Oppføring av 28 garasjer. Nye motorvarmere.
Oppsetting av 3 bommer ved innkjøringene til borettslaget. Utskifting av samtlige brannslukkere og røykvarslere.
Varmekabler i bakken ved I-blokka. Utskifting av dekodere.
- 2013 Utskifting av 4 hovedtavler.
- 2009 Utskifting av takvifter i AH. 23 og 28. 2008
Utskifting av bereder i AH. 28.
Utskifting av ventilasjonsanlegg over tak. Kontroll av brannslukningsapparater.
- 2007 Utskifting av bereder i AH. 36.
Innføring av kortleser til vaskeriene. Innkjøp av digital dekodeer til alle leiligheter.
- 2005 Utskifting av bereder i AH. 42.
Ny kabel og nye motorvarmere på den store parkeringsplassen. Nye motorvarmesøyler på den minste parkeringsplassen.
- 2000 Oppussing av oppganger, grunnmur og søyler.
Rehabilitering av gjenstående 1. etg. gulv. Nye postkasser.
Nytt kabel-TV anlegg.
Nye OL- dører, div. asfaltering. Varmekabler ved langblokk.
Ny utebelysning.
Shuntventil og sirkulasjonspumpe i berederrommene. Utskifting av røykvarslere og brannslukningsapparat. Utskifting av bereder i nr. 25.
- 1999 Rehabilitering av trapper og noen 1 etg. gulv.
Reparert/nyetablert gjerder.
- 1998 Tilstandsvurdering av våtrom.
- 1996/1997 Utskifting entrédører, utbedringer av uteanlegget, utskifting av noen gulv i 1. etasje.
- 1995 Utskiftet stuevegg, nye balkonger
- 1993 Omlegging av tak
Rehabilitering spillvannsledninger
Oppgradering av uteanlegget
- 1992 Nye inngangspartier med porttelefon
- 1989 Nye vinduer på soveromssiden
- 1986 Festetomten ble eiertomt
- 1985 Kabel-TV



- 1 -

Husordensregler for Ammerudfaret Borettslag

Vedtatt Generalforsamling 22.05.2002
Sist vedtatt endringer ekstraordinær Generalforsamling 13.10.2022



- 2 -

INNLEDNING

Ammerudfaret Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene.

Borettslaget består av 2 boligblokker med til sammen 106 leiligheter.

Det å bo i blokk betyr at man bor svært tett på hverandre. Det er derfor naturlig at man blir enige om visse husordensregler (spilleregler) for å fremme trivsel og godt naboskap. Disse reglene blir gjort kjent for beboerne gjennom rundskriv etter vedtak i generalforsamling.

Husordensreglene er tatt inn i dette heftet.

STYRET

Styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer, valgt av andelseierne på generalforsamlingen.

I valgperioden er styret borettslagets høyeste utøvende organ. Alle saker som vedrører borettslaget, og andelseiernes ansvarsområde i forhold til dette, behandles og avgjøres av styret. Styrets ansvarsområde er fastlagt i "Lov om borettslag" og borettslagets vedtekter.

VALG/REPRESENTASJON

Begge blokkene bør være representert i styret og i komiteene.

SAKSBEHANDLING

Alle henvendelser vedrørende borettslaget, skal rettes til styret ved lederen eller et av styrets medlemmer. Klager skal være skriftlige. De kan legges i styrets postkasse i Ammerudhellinga 38. Benytt e-post: styreleder@ammerudfaret.no
Alle saker behandles i styremøte som avholdes etter behov.

EGENANDELDEKNING VED FORSIKRINGSSKADER

Andelshavere som påfører borettslaget skade må selv dekke egenandelen dersom borettslagets bygningsskadeforsikring benyttes. Dette gjelder ved skade på så vel egen leilighet, som i borettslaget ellers.

HUSORDENSREGLER

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstandens medlemmer og andre som gis adgang til leiligheten (besøkende - venner - fremleietakere etc.).

Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Styret og vaktmesteren har rett og plikt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Alle andelseiere skal aktivt medvirke til at borettslagets eiendom eller rykte ikke skades.



- 3 -

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Det gjøres unntak dersom forholdet er av en slik art at styret omgående må gripe inn.

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser vedrørende andelseiers plikter og ansvar. Styret peker spesielt på pkt. 6-2 Betaling av felleskostnader og pkt. 4-2 "Overlating av bruk".

Følgende husordensregler gjelder for Ammerudfaret Borettslag:

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1. Inngangsparti, gang, trapper samt repos.

Barnevogner, sykler, kjelker, ski, akebrett og andre sportsartikler oppbevares i sportsbod. I oppganger uten sportsbod kan dette settes/oppbevares i bodgang.

Trappe/kjellergang og inngangsparti må ikke benyttes som lagerplass. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødeleggelse som følge av skjodesløs behandling. Lek og unødvendig opphold i ganger og trapper er forbudt. Inngangsdører og andre dører skal holdes låst 24 timer i døgnet. Kjellerlys skal slukkes etter bruk.

2. Merking av postkasser og ringetablåer.

På postkasser og ringetablåer er det kun tillatt å benytte originale navneskilt. Disse bestilles hos vaktmester Skovli AS. Navneskiltene skal være i samsvar med godkjente andelseiere/beboere. Skilt til postkasser skal inneholde leilighetens nummer og navn.

All annen merking blir fjernet av vaktmesterne.

3. Trappe-, repos- og oppgangsvask

Trappevask utføres av innleid vaskebyrå.

4. Lek og uteaktiviteter

Ballspill og spill med racket kan foretas på borettslagets plener og gangveier når dette ikke er til skade på eiendommen og når det utvises aktsomhet i forhold til øvrige beboere i borettslaget.

Slike aktiviteter er ikke tillatt foran inngangspartiene, under himlingene på endeveggene og på parkeringsplassene.

5. Bil - parkering - P-plasser

Biler, tilhengere, campingvogner og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område utenom de regulerte oppstillingsplasser. Parkering i forbindelse med av- og pålasting er tillatt i MAX 15 minutter.

Kjøring skal begrenses til et minimum. Forbudet gjelder også taxi. Unntatt er nødsfall og der vedkommende ikke er i stand til å ta seg fram til fots, samt tydelige merkede håndtverksbiler og biler fra hjemmetjenesten.



- 4 -

Kjørehastighet begrenses til gangfart. Parkerte biler, som bryter med bestemmelsene kan taues bort for eiers regning og risiko. Besøkende til beboerne i borettslaget som kommer i bil må henvises til gaten. Dette er et forhold hver enkelt beboer er pliktig til å påse at blir overholdt.

Borettslaget har et begrenset antall garasjeplasser og parkeringsplasser, alle med strømuttak for enten lading av elbil eller bruk av motorvarmer.

Kjøremønstret i forbindelse med S – blokka er at en kjører inn på borettslagets område ved Ah 26 og ut ved bom ved Ah 50 Bommen her åpnes automatisk når det kjøres fram til denne.

Bommer stenges for trafikk i tidsrommet 22:00 – 06:00 alle dager.

Biler som ikke overholder parkeringsbestemmelsene kan bli gebyrlagt etter gjeldende satser.

6. Balkonger

Det er strengt forbudt å benytte balkongkanter, vinduskarmer eller trapperom til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Beboerne må utvise varsomhet ved vanning av blomster i verandakassene, da vannet kan renne ned til underliggende balkong. Ved opphold på balkongen må det vises hensyn til naboene, særlig når det gjelder bruk av radio eller stereoanlegg.

Bruk av grill med trekull eller kullbriketter er strengt forbudt.

Fargen på den synlige delen av balkongen skal være klassisk hvit.

Om vinteren må snø fjernes for å unngå at smeltevann renner ned på underliggende balkong.

Montering av godkjente og standardiserte markiser er tillatt. Farger på markisen er opp til den enkelte andelseier å bestemme. Dersom markisen går i stykker, må den repareres - skiftes eller fjernes.

Innglassing av balkong må bestilles fra Romerike balkongmontering, tlf. 63 90 60 29, og skal være lik i hele borettslaget.

Det er forbudt å montere synlig parabolantenne.

7. Kjeller- og sportsboder/utenfor bodene

Dersom beboerne benytter sportsboden til spesielle aktiviteter skal beboeren, uten opphold, besørge opprydding etter seg. Sportsbodene og plassen utenfor bodene skal ikke være oppsamlingsplass for bildekk, sofaer, andre møbler etc. Dette vil uten varsel bli fjernet av vaktmester for eiers regning.



- 5 -

Hver leilighet har egen kjellerbod.

Dører skal låses og lys slukkes når kjelleren forlates. Andelseieren plikter å sørge for at kjellerboden er forsvarlig låst, ren og vedlikeholdt. Det er forbudt å plassere søppel, møbler, esker, motorsykler etc. i kjellerganger. Sykler, kjelker etc. skal plasseres i sportsboder, slik at det ikke er til ulempe for andre. Lagring av brannfarlig væske, eller annet som sjenerer med sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren.

BRUK AV LEILIGHETEN.

8. Regler om ro i leiligheten

Høy musikk og støy må ikke forekomme mellom kl. 22:00 og kl. 08:00. Dersom det skal holdes større selskaper oppfordres det til å snakke med naboene på forhånd.

Musikkundervisning er ikke tillatt.

Reparasjonsarbeider som medfører banking og boring kan skje i tidsrommet kl. 08:00 – 20:00 på hverdager. På lørdager og dager før helligdager i tidsrommet kl. 08:00 - 18:00.

Banking i rør og radiatorer er strengt forbudt.

Varsle naboene ved oppslag på tavla i oppgangen eller ved direkte henvendelse, samt styret, når større og langvarige arbeider skal utføres i leiligheten.

Virksomhet som krever tillatelse fra Mattilsynet, er forbudt i leilighetene.

9. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt, mot undertegnelse av en erklæring som regulerer hundeeiers/katteeierens ansvar. Brudd på erklæringens bestemmelser vil føre til at godkjenningen inndras.

En må på forhånd søke spesielt om tillatelse til å holde mer enn en hund. Styret skal på forhånd underrettes før hund anskaffes. Når det gjelder katt er kun tillatt å holde innekatt i borettslaget.

Ved lufting av hunder på borettslagets område, skal disse holdes i bånd. Husk pose!

10. Mating av fugler

På grunn av rotte/- dueplager, er det forbudt å mate fugler. Dette gjelder også innpakket fuglemat som henges på balkongen.

11. Søppel/matavfall

Alt matavfall skal være godt innpakket og skal kildesorteres i henhold til informasjon fra Renovasjonsetaten. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljet avfall eller annet brennbart stoff i søppelsjaktene. Innkastlukene skal holdes låst, og sjakten skal ikke brukes mellom kl 22.00 og kl 07.00.



- 6 -

Aviser, pappkartonger etc. skal kastes i de 3 oppsatte papirkontainerne.

Sigarettsneiper, søppel og lignende skal ikke kastes ut fra leiligheten.

Kontainere blir utplassert ved behov og minimum 1 gang pr. år. Tidspunkt for kontainere vil bli kunngjort på Vibbo og ved oppslag. Avfall som skal kastes av den enkelte beboer må oppbevares i egen kjellerbod til søppelcontainer kommer, eller fraktes til avfallsmottak.

Husk kildesortering av el. avfall og farlig avfall. Feilsortering medfører store kostnader for borettslaget. Andelseiere som ikke etterlever dette, vil kunne bli belastet for merkostanden dette fører til.

Bildekk må leveres av den enkelte til godkjent mottak, som er dekkforhandler eller avfallsmottak .

Noen begrensninger er det: Avfall etter større oppussingsarbeider i leiligheten må den enkelte sørge for å få kjørt bort omgående. All lagring før bortkjøring må foregå i egen kjellerbod.

Ulovlig hensatt avfall, møbler o.l. vil bli kjørt bort for eierens regning. Hvis ikke eier gjør seg til kjenne, vil det kunne bli sendt krav til alle beboere i gjeldende oppgang.

12. Dette skal stå igjen ved fraflytting:

Følgende er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved fraflytting:

Dekoder med kabler og fjernkontroll, modem, WiFi ruter, minst en brannvarsler og brannslukningsapparat. Vaskekort kan overdras til ny andelseier etter avtale.

Andelseier vil bli belastet for innkjøp av nytt utstyr hvis noe av ovennevnte er borttatt fra leiligheten.

13. Vaskerier - tørkeplasser og vaskemaskin i egen leilighet

I Ammerudfaret borettslag er det egenbetaling i vaskeriet. Booking av vaske- og/eller tørkeutstyr gjøres via egen tilgang på Smart Laundry (<https://www.smartlaundry.no/login>) Vaskekort og tilgang til vaskeriet utstedes av styret.

Vaskerier og tørkerom skal benyttes i henhold til forskriftene. Vaskemaskiner, sentrifuge, rulle og tørkerom er ikke tillatt benyttet utenom oppsatt vasketid.

Det er ikke adgang til å bruke fellesvaskeriene i næringsøyemed eller for utenforstående personer.

Brudd på disse bestemmelser i vaskeriet, vil føre til at tilgang til vaskeriet blir inndratt.

De gjeldende vasketider er: Hverdager kl 08.00 til kl 21.00. Lørdager og dager før helligdager kl 08.00 til kl 16.00.

Vinduene i vaskeriet må stenges om kvelden.



- 7 -

Feil i vaskeriet må omgående meldes til vaktmesterkontoret – Se oppslag i oppgangene.

Vaskemaskin og tørketrommel i egen leilighet skal ikke brukes etter kl. 22.00

14. Takluker

Taklukene i oppgangene skal være lukket.

15. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal godkjennes av styret. Ingen må flytte inn i leiligheten før godkjenning foreligger.

Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som kan oppstå grunnet bruksoverlating.

16. Kunngjøring av intern forkjøpsrett

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring i pressen og på obos hjemmeside.

17. Vedtektene

Det vises ellers til vedtektenes bestemmelser som gjelder andelseiers plikter og ansvar.

BORÅD BAD – WC – KRANER – LEDNINGER

Det er i andelseiers egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Mangler som man selv ikke kan utbedre meldes til vaktmesteren. Skru kraner igjen når rommet forlates.

Det er mulig å unngå sjenerende sus i ledninger om man unnlater å åpne kranen for fullt. Fett, kaffegrut og lignende må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel (Mudin) for å hindre tilstopping av avløpsrør.

Rense sluk i bade- og toalettrom minst 2-3 ganger i året.

Egenandel for forsikringsskader i forbindelse med manglede renhold og vedlikehold av sluk må dekkes av beboer, pr. 2023 er denne på kr 10.000.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Dersom et rør ryker, steng av stoppekranen i fordelingsskapet og ta straks kontakt med vaktmester.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

Selskapsnummer: 338 **Selskapsnavn:** Ammerudfaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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