



Årsmøte 2022

Ammerudkollen Borettslag

12. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Ammerudkollen 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:

12. mai 2022 kl. 18:00, Saron.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring av husordensregel om bruk av leiligheten
8. Etablering parsellhage / grønnsakshage i pallekarmer bak blokka

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudkollen Borettslag

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport s.v.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 449 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 449 000

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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 vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

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»

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Bjørnetun
- Tom Evensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Kluge
- Tove Berit Dahl

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.pdf

Sak 6

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 7

Endring av husordensregel om bruk av leiligheten

Forslag fremmet av:

Sarita Kall

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Banking og boring redusert fra 08-20 til 08-18. Flere beboere med småbarn klager og personlig er jeg utslitt i hodet etter jobb med høyt støynivå.

Styrets innstilling

Styret innstiller. Endring i banke og bortetid tiltres ikke da dette vil gjøre det vanskelig for beboere å kunne gjøre arbeid i leiligheten sin.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres ikke

Sak 8

Etablering parsellhage / grønnsakshage i pallekarmer bak blokka

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parsellhage / grønnsakshage i pallekarmer bak blokka

Styrets innstilling

Styret støtter forslag

Forslag til vedtak

Etablering parsellhage / grønnsakshage i pallekarmer bak Kollen blokka

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Strømsnes	Alundamveien 36
Nestleder	Tom Evensen	Ammerudveien 58
Styremedlem	Baard Bjørndal	Ammerudveien 62
Styremedlem	Anne Bjørnetun	Ammerudveien 70
Styremedlem	Pål Stagnes	Ammerudveien 70
Varamedlem	Tove Berit Dahl	Ammerudveien 62
Varamedlem	Majib Rahman Jumagul	Ammerudveien 62

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Terje Strømsnes		Alundamveien 36
Varadelegert		
Pål Stagnes		Ammerudveien 70

Valgkomiteen

Karin Lauvstad	Alundamveien 34
Jon Wålberg	Ammerudveien 62
Ellen Elizabeth Westgaard	Ammerudveien 70

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ammerudkollen Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Ammerudkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848809152, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Alundamvn 34-36
Ammerudvn 50-70

Gårds- og bruksnummer:
95 133 92

Første innflytting skjedde i 1967. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 792 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.

Ammerudkollen Borettslag har en timesbetalt konsulent. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2021.

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 18 596 450.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 365 532..

Resultat

Årets resultat på kr 1 742 438 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 4 748 620 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 7 000 000 til vedlikehold.

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. I tråd

med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ammerudkollen Borettslag.

Lån

Ammerudkollen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken. Lånene er annuitetslån med flytende rentesats på 1,8 % pr. mars 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Ammerudkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudkollen 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 26. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 809 152, KUNDENR. 360

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.	7 254 656	11 058 494	7 254 656	4 748 620
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 742 438	202 202	-344 600	-2 363 600
Tilbakeføring av avskrivning	16 59 470	59 470	60 000	60 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -4 307 943	-4 065 511	-4 289 000	-4 311 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 506 035	-3 803 839	-4 573 600	-6 614 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 748 620	7 254 655	2 681 056	-1 865 980

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 513 013	7 830 492
Kortsiktig gjeld	-764 393	-575 837
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 748 620	7 254 655

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 809 152, KUNDENR. 360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 536 754	18 519 189	18 652 000	19 365 000
Andre inntekter	3	59 696	124 651	90 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 596 450	18 643 840	18 742 000	19 415 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-97 032	-107 016	-142 000	-145 000
Styrehonorar	5	-449 000	-437 000	-437 000	-449 000
Avskrivninger	16	-59 470	-59 470	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-13 465	-14 470	-17 000	-18 000
Andre honorarer		0	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-313 170	-305 530	-313 000	-314 000
Konsulenthonorar	7	-89 895	-130 069	-100 000	-100 000
Kontingenter		-65 600	-65 600	-65 600	-65 600
Drift og vedlikehold	8	-2 758 912	-4 823 020	-4 720 000	-7 000 000
Forsikringer		-717 137	-751 024	-740 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-2 363 040	-2 332 116	-2 355 000	-2 432 000
Garasjer	10	-448 103	-435 988	-450 000	-450 000
Parkeringsplasser		0	0	-10 000	-10 000
Energi/fyring	11	-2 985 725	-2 472 064	-3 400 000	-3 406 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 696 048	-1 584 292	-1 640 000	-1 760 000
Andre driftskostnader	12	-3 308 935	-3 004 647	-3 100 000	-3 200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 365 532	-16 530 305	-17 557 600	-20 217 600
DRIFTSRESULTAT		3 230 919	2 113 536	1 184 400	-802 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 732	44 076	0	0
Finanskostnader	14	-1 496 213	-1 955 409	-1 529 000	-1 561 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 488 481	-1 911 333	-1 529 000	-1 561 000
ÅRSRESULTAT		1 742 438	202 202	-344 600	-2 363 600
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 742 438	202 202		

AMMERUDKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 809 152, KUNDENR. 360

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	51 389 478	51 389 478
Tomt		1 214 875	1 214 875
Andre varige driftsmidler	16	22 622 382	22 681 852
Aksjer og andeler	17	21 000	21 000
Langsiktige fordringer	18	24 445	24 445
SUM ANLEGGSMIDLER		75 272 180	75 331 650
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	11 050
Forskuddsbetalte kostnader		59 428	52 737
Andre kortsiktige fordringer	19	382 334	357 870
Driftskonto OBOS-banken		1 773 493	1 115 931
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 352	6 884
Sparekonto OBOS-banken		2 192 721	5 185 011
Innestående i andre banker		1 102 685	1 101 010
SUM OMLØPSMIDLER		5 513 013	7 830 492
SUM EIENDELER		80 785 193	83 162 142
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 318 * 100		32 700	32 700
Udekket tap	20	-23 678 580	-25 421 017
SUM EGENKAPITAL		-23 645 880	-25 388 317
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	99 440 980	103 748 923
Borettsinnskudd	22	4 223 300	4 223 300
Annen langsiktig gjeld	23	2 400	2 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		103 666 680	107 974 623
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 358	238 672
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0

Skyldige offentlige avgifter	24	3 537	9 513
Påløpte renter		8 718	8 504
Depositum garasje/parkering	25	245 010	245 235
Annen kortsiktig gjeld	26	3 770	73 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		764 393	575 837

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 785 193	83 162 142
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	27	139 705 300	139 705 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.3 .2022

Styret i Ammerudkollen Borettslag

Terje Strømsnes/s/

Baard Bjørndal/s/

Anne Bjørnetun/s/

Pål Stagnes/s/

Tom Evensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 511 876
Garasje	705 900
Parkering	368 650
Basestasjon (Telenor)	30 428
Akonto strøm	17 600
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 646 454

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-66 950
Parkering	-42 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 536 754

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger - Vaskeri	2 800
ICE - Baseleie 2021	55 021
Reprasjon sikringskap	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	59 696

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-25 872
Påløpte feriepengene	-3 700
Arbeidsgiveravgift	-67 477
Yrkesskadeforsikring	17
SUM PERSONALKOSTNADER	-97 032

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 2020/2021, og er på kr 449 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 406, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
------------------	--------

OBOS Prosjekt AS	-20 800
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 720
Norsk Elbilforening - laderådgiving	-36 875
SUM KONSULENTHONORAR	-89 895

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-569 973
Drift/vedlikehold VVS	-67 637
Drift/vedlikehold elektro	-61 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188 983
Drift/vedlikehold heisanlegg	-824 761
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-131 731
Drift/vedlikehold brannsikring	-264 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-368 359
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 571
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-194 836
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 758 912

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 499 762
Renovasjonsavgift	-863 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 363 040

NOTE: 10**GARASJER/PARKERING****KOSTNADER GARASJER/PARKERING**

Drift/vedl.hold	-111 551
Elektrisk energi	-5 982
Driftskostnader	-9 534
Vaktmester	-321 036
SUM KOSTNADER GARASJER/PARKERING	-448 103

SUM GARASJER/PARKERING**-448 103****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 062 408
Varmesentralen	-1 923 317
SUM ENERGI / FYRING	-2 985 725

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-266 463
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 057
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-44 510
Lyspærer og sikringer	-3 156
Vaktmestertjenester	-1 916 369
Vakthold	-167 640
Renhold ved firmaer	-677 153
Snørydding	-15 938
Gressklipping	-11 990
Andre fremmede tjenester	-15 006
Kontor- og datarekvisita	-9 977
Trykksaker	-35 693
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 656
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 406
Andre kontorkostnader	-3 426
Telefon, annet	-47 239
Porto	-6 173
Drivstoff biler, maskiner osv.	-15 472
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-20 367
Gaver	-2 997
Bank- og kortgebyr	-4 169
Velferdskostnader	-4 579
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 308 935

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 710
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	7 732

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-303 064
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-277 198
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-596 997
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 544
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 410
SUM FINANSKOSTNADER	-1 496 213

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris , tilgang 1973		4 052 000
Kostpris 1969		17 388 300
Tilgang 1996/1997		20 428 159
Tilgang 2019		9 521 019
SUM BYGNINGER		51 389 478

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.95/bnr.92 M. flere

Parkeringsanlegget ble kjøpt i 2009. G.nr 95. B.nr 91

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	475 760		
Avskrevet tidligere	-237 880		
Avskrevet i år	-59 470		
			178 410
Feiemaskin			
Tilgang 1995	55 318		
Avskrevet tidligere	-55 317		
			1
Gressklipper nr. 1			
Kostpris	49 988		
Avskrevet tidligere	-49 987		
			1
Plog til traktor			
Tilgang 2014	35 938		
Avskrevet tidligere	-35 937		
			1
Sandcontainer			
Tilgang 1993	15 963		
Avskrevet tidligere	-15 962		
			1
Snøfreser			
Kostpris	18 390		
Avskrevet tidligere	-18 389		
			1
Andel fyrkjele			
Kostpris	178 000		
Tilgang 1983	193 296		
Tilgang 1991	104 107		
Avskrevet tidligere	-475 402		
			1

Garasjeanlegg		
Kostpris	22 443 966	
		22 443 966
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 622 382

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-59 470
--------------------------------	--	----------------

Garasjeanlegget blir ikke avskrevet

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 105 stk. Pålydende kr 200. Balanseført verdi kr 21 000.

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

Ammerudkollen Borettslag eier totalt 21% i Ammerud Varmesentral AS.

NOTE: 18

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Ammerud Varmesentral AS		24 445
-------------------------	--	--------

SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		24 445
-----------------------------------	--	---------------

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2021		382 334
--------------------------------------------	--	---------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		382 334
-----------------------------------------	--	----------------

NOTE: 20

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: 21

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-22 550 000	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	1 286 878	
---------------------	-----------	--

Nedbetalt i år	1 040 918	
----------------	-----------	--

		-20 222 204
--	--	-------------

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2018 -24 572 526

Nedbetalt tidligere 4 699 631

Nedbetalt i år 1 876 514

-17 996 381

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2018 -65 831 621

Nedbetalt tidligere 3 218 715

Nedbetalt i år 1 390 511

-61 222 395

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-99 440 980****NOTE: 22****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018 -71 100

Opprinnelig 1964 -4 152 200

SUM BORETTSINNSKUDD -4 223 300**NOTE: 23****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler -2 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 400**NOTE: 24****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 352

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 185

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 537**NOTE: 25****GARASJEREGNSKAP**

Depositum garasje/parkering -277 610

Refusjon depositum 32 600

SUM GARASJEREGNSKAP -245 010**NOTE: 26****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -3 700

Purregebyr -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -3 770

NOTE: 27**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 223 300
Pantelån	99 440 980
TOTALT	103 664 280

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

Bygninger	51 389 478
Tomt	1 214 875
TOTALT	52 604 353

AMMERUDKOLLEN 2022 ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Møter og befaringer

I 2021 ble borettslagets generalforsamling gjennomført digitalt. Ingen ideell løsning, men den eneste mulige. Årsaken var ønske om å redusere risikoen for ytterligere smitte av coronavirus. Av praktiske grunner ble årets generalforsamling gjennomført over ca. en uke, dvs. fra 19.5 – 26.5.21. Antall deltagere var 93, dvs. 29 % av andelseierne. Det kunne stemmes ved hjelp av PC, telefon, nettbrett og på papir.

Til behandling forelå de obligatoriske årsmøtesakene og to forslag fra beboer.

I 2021 ble det avholdt 13 styremøter og behandlet i alt 199 saker. Grunnet corona-viruset ble det ikke avholdt husmøter i 2021.

Vaktmester deltar på alle styremøter under behandlingen av de saker som direkte angår hans arbeidsområde.

Styrets medlemmer har deltatt på møter og eller vært i kontakt med følgende samarbeidende virksomheter:

Skovli AS, Telenor AS, Anticimex, Politiet, AF Gruppen AS, Kone Heis AS, Aker Lås AS, P-service AS, Grorud bydel, Ammerud varmesentral AS, Ing. Becker AS.

Renovasjonsetaten i Oslo kommune, adv. Jan-Erik Nielsen, Grefsen Renholdservice AS, Securitas AS, Christiania Glass AS, OBOS, OBOS Prosjekt og OBOS jur. avd., el-bilforeningen samt Bymiljøetten.

Representanter fra styret har deltatt på møter med lederne i de øvrige Ammerud-lagene. I tillegg kommer møter med forretningsfører.

Styreleder Terje Strømsnes har i perioden vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Styrets arbeid

Innledning

Styret kan se tilbake på nok et aktivt år tross de problemer pandemien skapte.

Arbeidsfordeling innad i styret og med forretningsfører har vært godt. Vi har hatt god hjelp og støtte fra forvaltningskonsulent Line Hovland/Marie Rygh i OBOS.

Styret har ikke hatt kontortid/husmøter siden mars 2020. Kontoret ligger i 1.etg i Ammerudveien 56. Styreleder treffes også på mobil: 971 06 201 – Mandag - fredag kl. 17.00-19.00. Borettslagets e-postadresse er styret@ammerudkollen.no

Borettslagets hjemmeside: www.ammerudkollen.no

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Heiser - Nye trafoer

I samtlige heiser finnes det en trafostasjon for strøm. Trafoene begynner å lage lyder når de er utslitte og må skiftes ut. I 2020 begynte vi utskiftingen, som vil skje over tid de neste årene.

Borettslaget har serviceavtale med KONE Heis AS. Styret anser servicegrad og ventetid for å være tilfredsstillende.

Sikkerhetskontroll av heisene ble utført av Plan- og bygningsetaten april 2021.

Trappevask

Borettslaget har siden 2013 hatt avtale med Grefsen Renholdservice om trappevask mm. I den nye avtalen er lagt inn vindusvask vår og høst, vask av gelendre, post-kasser, dørkarmen og vindusposter i fellesområdene. Vaskeriene rengjøres en gang i måneden. Husk at sko, sykler, barnevogner, møbler etc. ikke skal oppbevares på gangen. Der hvor slikt er plassert, vil det ikke bli vasket. Trappene vaskes 1 gang/uke og inngangspartiene 2 ganger/uke.

Tilrettelegging for funksjonshemmede

Borettslaget har i samarbeid med Oslo kommune tilrettelagt for funksjonshemmede. Dette kan dreie seg om automatisk døråpner, etablering av dusjkabinett for bevegelseshemmede og lignende.

Innglassing av balkonger

Borettslaget har avtale med Christiania Balkonginnglassing AS. Beboere må søke styret før innglassing foretas. Kontaktperson: Johnny Reyes, tlf. 976 69 824.

Kabelnettet - Digital TV-dekoder og internett til alle

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål vedrørende kabel-TV, digital-TV eller bredbånd, kan du ringe tlf.09000. I 2019 ble alle TV-dekodere og internett-modem skiftet ut i forbindelse med oppgraderingen av Telenors nett. Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekslet 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. Utstyret fra Telenor skal følge leiligheten og må IKKE tas med ved flytting.

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.

Skilting av postkasser og ringetablå

Det er beboers ansvar å skilte ringetablå og postkasse i samsvar med borettslagets regler. Postkasse- og ringetablåskilt skal bestilles hos vaktmester. Skiltene er gratis. De som bor på framleie kan også få skilt i den perioden de bor her.

Skiltene skal være påført leilighetsnummer og beboers navn - kun godkjente skilt. Skilting med tape og/eller påføring av navn med tusj er ikke tillatt. Dersom det skrives med tusj på postkassa vil styret bestille og montere ny postkassedør for eiers regning.

Vaktmestertjenesten

Styret 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.

Styret er særdeles godt fornøyd med vaktmesterordningen og får også mange positive tilbakemeldinger 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 som traktor, feiemaskin, strømaskin etc. Kostnadene fordeles likt på borettslagene.

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.

Beskjeder til vaktmester Skovli kan legges i deres postkasse i Ammerudveien 58. Vaktmesterkontoret ligger i 1. etasje i samme oppgang. Kontortiden er kl 09.00-15.30, fredager er kontoret stengt.

Telefon 22 16 04 10. Skovlias@online.no

I 2021 har Skovli begrenset kontortid grunnet virussituasjonen.

Basestasjon for mobilnettet

Styret inngikk i 2011 avtale med Telenor Mobil om utvidelse av basestasjon for mobilkommunikasjon på taket av langblokka. Leiekontrakten er blitt overdratt til TeliaSonera Norge AS.

I 2013 ble det foretatt en utbygging av anlegget. Det medførte at borettslagets årlige inntekter herfra økte fra kr 36.000 til kr 53.800.

Styret har fått kontrollert strålefare fra anlegget. Det er ingen strålefare for beboerne.

Forsikringsavtale

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring AS. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt skadedyrbekjemping.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Avtale om kontroll av tak

Borettslaget har inngått vedlikeholdsavtale med Oslo Papp og Membran AS om kontroll av takene 2 ganger årlig.

Avtale om skadedyrbekjempelse - Veggdyr - Brune pelsbiller

Borettslaget har 3-års avtale om skadedyrbekjempelse med Anticimex AS. Kontrakten omfatter rotter og mus. Det blir foretatt minimum 4 årlige inspeksjoner.

Oppdages biller eller andre skadedyr må vaktmester varsles omgående for å begrense spredningen. Veggdyr er en alvorlig sak med betydelige konsekvenser for de som rammes.

HAR DU MISTANKE OM SKADEDYR I DIN LEILIGHET MÅ DU TA KONTAKT MED VAKTMESTER OMGÅENDE - IKKE VENT !

Klager

I 2021 mottok styret 19 klager. Vaskeriklager er ikke medregnet. Antall klager i 2020 var 25.

De vanligste klagene gjaldt brudd på reglene for bruk av leiligheten, som husbråk, høy musikk, støy fra leilighet, banking og boring utover tillatte tider, hærverk, hensetting av gjenstander og søppel utenfor leiligheten, ulovlig framleie, risting av tepper ut fra veranda og vindu.

Nabotvister blir forsøkt løst på styrerommet ved personlig frammøte av partene.

Vaskeriklagene blir fulgt opp på den måten at vedkommende tilskrives. Vaskekortet blir sperret for en periode dersom det foreligger 3 begrunnede klager eller mer på samme beboer.

Alvorlige brudd på husordensreglene vil til slutt medføre at det blir gitt salgspålegg på leiligheten.

Styret vil minne beboerne om reglene for bofelleskapet. Alle har et ansvar for å opprettholde et godt bomiljø. Styret behandler kun skriftlige klager.

I alvorlige situasjoner har politiet blitt tilkalt.

Vektertjeneste

Styret har avtale med Securitas om vektertjenester i borettslaget.

Tjenesten er basert på avtalte inspeksjonsrunder i tidsrommet fra klokka 19.00-23.00, alle dager hele året.

Inspeksjonene består av

- Utvendig kontroll av fasader på begge sider av bygningene
- Kontroll av oppholdsplasser og lekeplasser iht styrets reglement.
- Kontroll av garasjeanlegg og parkeringsplasser
- Lys i vaskerom
- Beboere som griller på balkong
- Bortvising av uønskede personer.
- Aksjonering etter en på forhånd avtalt plan dersom det er avvik i forhold til normalsituasjonen

All tjeneste utføres med uniformerte vektere og uniformert bil.

Beboerne kan ved behov ringe vekter. Se oppslagstavlene.

Vaskeriene

Fellesvaskeriene er i Ammerudveien 50, 52, 54, 56, 58, 62, 64, 66, 70 og i Alundamveien 34,36. Det har vært gratis bruk av vaskeriene under pandemien.

Defekte maskiner blir fortløpende erstattet med nye.

Beboerinformasjon

Ammerudkollen-Nytt - Borettslagets hjemmeside – Oppslagstavlene

Ammerudkollen-Nytt holder beboerne informert om styrets virksomhet. Bladet legges i postkassen til hver enkelt. Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket. I 2021 utkom avisen med 4 nummer (4-12 sider pr avis).

Forøvrig vises til den informasjon som gis i forbindelse med ordinær og eventuell

ekstraordinær generalforsamling, samt informasjon på oppslagstavlene. Borettslaget etablerte i 2019 nye hjemmeside: www.ammerudkollen.no Hjemmesiden blir løpende ajourført av styremedlem Pål Stagnes.

Varmegjenvinningsanlegget

Borettslagets varmegjenvinningsanlegg gir oss en stor besparelse med hensyn til uttak av varme fra sentralen. I 2020 ble det foretatt en total utskifting. I prisen inngikk også to store varmtvannsberedere, dvs. de siste berederne før vannet sendes ut til beboerne. Dette ble gjort for å få best mulig effekt av varmen vi henter fra ventilasjonen, da også varmegjenvinningsanlegget produserer varme som føres inn i varmtvannsberederne. På denne måten går ikke noe varme til spille.

Det nye gjenvinningsanlegget har innebygget styringssystem, noe som vil gjøre det mulig for oss å ta ut en større del av varmen i ventilasjonsanlegget. Samtidig som det bruker mindre strøm. Kontrakten vi hadde med Ringside er oppsagt da er det ikke lenger behov for å kjøpe denne tjenesten hos dem.

Varmen i berederrommet ligger på ca. 30-40 grader. Dette vil heretter inngå i det nye varmegjenvinningsanlegget. Ved å redusere varmen her vil vi få gjenvinningsvarme, bedre arbeidsmiljø, samt at elektronikken vil ha mye lengre levetid. I tillegg kommer nye hovedbrytere og viftekonvektorer, som ytterligere vil øke virkningsgraden og effekten til radiatorsystemet

Nye varmepumper. Borettslaget skiftet ut de gamle varmepumpene i 2020. De nye, som er anskaffet er så mye mer energieffektive at de i løpet av få år vil spare inn hele investeringen. Varmtvann. Gjenvinningsanlegget vårt leverer alt vi trenger av varmtvann til kranene. Vi kjøper kun vann til oppvarming fra varmesentralen. Det viste seg at varmegjenvinningsanlegget gir oss et bedre resultat enn først forventet,

Bedre ventilasjon i lille blokka

I 2020 ble det gjort betydelige tiltak for å bedre den dårlige ventilasjonen i Alundamveien 34-36. Fem nye vifter med styring er montert. Borettslagets nye leverandør på feltet er A-team AS.

1-Årskontrollen

Coronaviruset var med å ytterligere forsinke ferdigstillingen av 1-årskontrollen.

Søppel og rot i kjellere og på borettslagets område

Hensetting av uvedkommende ting, samt søppel i kjellerganger er fortsatt et problem i enkelte oppganger.

Seks ganger i året leier styret containere slik at beboerne gis mulighet til å kvitte seg med avfall.

Det er ikke tillatt å lagre søppel i fellesrom og i borettslagets fellesarealer. Bildekk, bilbatterier, maling, lysstoffrør mm er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjonene (Brobekk og de fleste bensinstasjoner).

Dugnader i Lilleblokka

Vår og høst ble det holdt dugnad i Lilleblokka i regi av beboerne. Denne gangen var hovedoppgavene raking/rydding og planting av sommerblomster, samt å ta inn blomsterpottene om høsten.

Bevilgninger

Styret har i 2020 bevilget kr. 5.000 til driften av Ammerud skoles musikkorps.

Ammerud Varmesentral AS

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 1 varamedlem. Det er ikke personlig varamedlem. Styreleder og styremedlemmer behøver ikke lenger komme fra lagene.

Heating AS er selskapets driftsoperatør, og har vært til stede på de fleste styremøtene for å informere om driften.

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

Ammerud Varmesentral skal dekke behovet for varme- og varmtvann til tilknyttede selskaper, som både er kunder og eiere av sentralen.

Sentralen kjøper energi fra Hafslund varme som leveres i rør fram til varmesentralen.

Herfra fordeles varmtvannet i eget rørrnett til borettslagene og eksterne kunder, blant annet til Ammerudhjemmet og Ammerudlunden sykehjem.

I 2016 ble rørgata til varmesentralen skiftet ut i sin helhet. I tillegg ble teknisk utstyr oppgradert. De nye rørene er langt bedre isolert enn de tidligere. På den måten vil varmetapet bli betydelig redusert.

Lilleblokka er tilkoblet varmesentralen.

Styrets leder var i perioden styremedlem i varmesentralen.

Trond Werner har i perioden vært styreleder i Ammerud varmesentral AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

HMS - Helse, miljø og sikkerhet

I Ammerudkollen borettslag er arbeidet med oppfølging av HMS bestemmelsene overlatt vaktmesterkontoret, men ansvaret ligger selvsagt fortsatt hos styret. Vaktmester Bjørn Skovli har deltatt på Internkontrollkurs i OBOS regi.

HMS er egen sak på hvert styremøte. Styret har gått til innkjøp av HMS-modulen gjennom OBOS.

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.

Brannvarslingsanlegg er installert i hele borettslaget og tilknyttet Oslo brann- og redningsetat. Det er benyttet FG godkjente alarmer. Utbyggingen er i samsvar med Oslo kommunes forskrifter. Detektorer er montert i hver tredje etasje. To og to oppganger

danner en enhet.

Følgende er gjort i vårt borettslag:

- ✓ Test og utbedring av brannalarmer i oppgangene (2021).
- ✓ Lekeplasskontroll (2021)
- ✓ Alle brannslukkingsapparater og røykvarslere ble skiftet ut i 2020. Røykvarslerne er utstyrt med 10-års innebygget batteripakke.
- ✓ Borettslaget har lekeplasser hvor alle forskrifter følges.
- ✓ Borettslaget har styreansvarsforsikring for styrets medlemmer.
- ✓ Tørropplegg for Brann og redningsetaten ble oppgradert i store blokka og montert i lille blokka i 2006.
- ✓ Nye brandører montert i 5 etg i 2006.
- ✓ Dørene til søppelrommene ble skiftet ut i 2013.
- ✓ I hovedskapene er det satt opp vegger for å sikre at ingen kommer i kontakt med strøm.
- ✓ I sikringsskapene er de gamle skrusikringene erstattet med automat-sikringer (2016).
- ✓ Det er montert nytt varslingsystem i heisene (2016).
- ✓ Styret har HMS som fast punkt på sakslisten til hvert møte.

Coronatiltak

Under pandemien har vaktmesterne daglig «spritet» de mest brukte berørings-punktene i borettslaget, som dørhåndtak, trykknapper til heisene mv. Noe ble endog sprøytet 2 ganger daglig. Det ble også utplassert såpedispensere i alle vaskerier.

Tiltak mot legionella

De nye varmepumpene har innebygget teknologi som regelmessig øker varmen i anlegget for å forhindre legionella.

Brannsikringsutstyret - utskifting - ansvar

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, 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 5. år.

Utstyr i fellesrom skal ha årlig kontroll.

Nye brannmeldere og sirener montert

En ny test av sirenene på vårt brannvarslingsanlegg viste at disse ikke var sterke nok. Det er derfor blitt montert nye sirener i annenhver etasje. Hele brannvarslings-systemet vårt er nå oppdatert. Brannmeldere er montert ved oppslagstavle i u-etasje og i alle 5.etasjer. Det er satt opp direktevarslere til Securitas.

Brannvernkontroll i alle leiligheter

Høst/vinter 2020 besøkte representanter fra Norbrann Elektro samtlige leiligheter og foretok brannvernkontroll og erstattet manglende brannvarslere. Neste kontroll er bestilt til 2022. Borettslaget har tegnet serviceavtale med Norbrann Elektro.

Brannvarslere og pulverapparater skiftet ut

Samtlige brannvarslere og pulverapparater ble skiftet ut i løpet av 2020.

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

Hold rømningsveiene fri.

Det er strengt forbudt å blokkere gjennomgangene på balkongene da disse er rømningsvei i tilfelle brann. For din og andres sikkerhet er det forbudt å hensette noe som helst i oppgangen (som for eksempel sko, skostativ, sykler barnevogner osv.). Kun dørmatte er tillatt. Dette går ikke bare på husordensregler, men også på brannforskrifter, samt at det står i veien for renholder.

I november 2020 gjennomførte styret en kontroll av brann- og rømningsveiene i borettslaget. Kontrollen ble gjennomført uten at det ble avdekket store avvik.

Bruksoverlating (Framleie)

Ved årsskiftet var 14 leiligheter framleid. Styret gjennomfører regelmessige kontroller for å avdekke eventuelle ulovlige framleieforhold.

Andelseier må betale behandlingsgebyr til OBOS, pt kr 1529. Behandling av søknad om forlengelse av overlating av bruk koster pt kr 765.

Alle søknader om framleie skal behandles av styret i borettslaget, som skal godkjenne eller avslå søknaden. Leietaker må ikke flytte inn før søknaden er godkjent og registrert. Andelseier må ha selv ha bodd i leiligheten i minimum 1 år før framleie kan godkjennes. Ulovlig bruksoverlating (framleie) kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Også i 2020 mottok styret klager på ulovlig framleie. Disse ble fulgt opp og forholdene bragt i orden.

Nye andelseiere - salg av leiligheter - priser

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Ammerudkollen borettslag har intern forkjøpsrett når leiligheter selges i vårt borettslag. Den som ønsker å benytte sin forkjøpsrett må selv følge med på OBOS sine nettsider www.obos.no (Dette gjelder også leiligheter solgt gjennom andre eiendomsめglere enn OBOS-megleren). I forbindelse med salg eller refinansiering kan OBOS-megleren levere en markedsverdi basert på registrerte omsetningspriser.

I kalenderåret 2021 ble det registrert omsatt 29 leiligheter i Ammerudkollen borettslag. Det er samme antall som i 2020.

Ammerudkollen borettslag har 9 juridiske andelseiere (Oslo kommune eier 7 leiligheter i borettslaget og Ammerud Idrettsforening eier 2).

Høyeste og laveste pris for leiligheter framgår av tabellene:

2017

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	16	Kr 2 500 000	Kr 1 850 000	Kr 2 123 438
2	3	Kr 2 500 000	Kr 2 200 000	Kr 2 356 667
3	3	Kr 2 820 000	Kr 2 222 000	Kr 2 544 000
4	6	Kr 3 250 000	Kr 2 825 000	Kr 2 947 500

2018

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	13	Kr 2 285 000	Kr 1 750 000	Kr 2 075 769
2	4	Kr 2 400 000	Kr 2 150 000	Kr 2 257 500

3	3	Kr 3 050 000	Kr 2 600 000	Kr 2 833 333
4	4	Kr 2 725 000	Kr 2 400 000	Kr 2 556 250

2019

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	10	Kr 2.375 000	Kr 1 930 000	Kr 2 211 000
2	1	Kr 2 365 000		Kr 2 365 000
3	5	Kr 2 830 000	Kr 2 350 000	Kr 2 644 000
4	2	Kr 2 990 000	Kr 2 850 000	Kr 2 920 000

2020

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	13	Kr 2.700 000	Kr 2 050 000	Kr 2 389 000
2	1	Kr 2 880 000	Kr 2 880 000	Kr 2 880 000
3	8	Kr 3 100 000	Kr 2 500 000	Kr 2 778 000
4	7	Kr 3 300 000	Kr 2 575 000	Kr 2 908 000

2021

Rom	Solgte leil.	Høyeste pris	Laveste pris	Gjennomsnittspris
1	8	Kr 2 725 000	Kr 2 380 000	Kr 2 518 000
2	3	Kr 3 100 000	Kr 2 790 000	Kr 2 976 667
3	8	Kr 3 370 000	Kr 2 790 000	Kr 3 067 500
4	10	Kr 3 600 000	Kr 2 910 000	Kr 3 296 000

(Alle priser er eks. andel av fellesgjeld)

Det har vært 14 bruksoverlatinger og 11 jur. eiere.

Nye andelseiere i borettslaget skal av sin megler få utlevert blant annet siste årsmelding med regnskap og husordensregler. Beklageligvis glipper dette fra tid til annen. Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i årsregnskapet.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Parkeringsanlegget

Borettslaget eier et parkeringshus med plass til 91 biler og 2 motorsykler. Det er 115 uteparkerings-plasser, inkludert 10 gjesteparkeringsplasser. Noen plasser benyttes som snødeponi om vinteren.

Disse plassene benyttes ikke til utleieplasser.

Motorsykler skal ikke settes foran inngangene til blokka, ved sykkelstativene. De som parkerer foran blokka, ved sykkelstativet risikerer gebyr. På øvre plan i garasjehuset er det etablert to MC p-plasser. Motorsykkelplass koster kr. 339 pr. måned.

Leiekontrakt og leiepriser

Alle som leier garasje eller p-plass må undertegne leiekontrakt med borettslaget.

- Hver leilighet kan kun disponere én plass, enten i garasjehuset eller en uteplass.
- Leieprisen for garasjeplass er kr 677/måned. Depositum er kr 2.031.
Alle leietakerne i garasjehuset har fått utlevert portåpner og dørnøkkel.
- Leieprisen for uteplass er kr 364/måned. Depositum kr 1.092.
De som har p-plass ute har fått utlevert nøkler til strømboks/motorvarmer.
- Leiepris for motorsykkelplass i garasjehuset er kr. 339 pr. mnd.
- Leiepris for ladestasjon for elbil er kr 625 pr. mnd. Depositum kr 1.875.

Returnering av utstyr

Ved oppsigelse av plassen skal utlevert utstyr leveres tilbake. Dersom en beboer ikke leverer inn nøkler og portåpner ved oppsigelse eller fraflytting, blir dette trukket fra depositumet:

Nøkkel ute kr. 200. Nøkkel til garasje kr. 500. Portåpner kr. 2.000.

Venteliste

Det står 3 på venteliste til garasjeplass. Det er noen svært få ledige uteplasser.

Rengjøring av garasjehus og p-plasser

Garasjehuset og uteplassene blir rengjort om våren av vaktmester. Beboerne varsles ved oppslag og bes fjerne bilen i angjeldende tidspunkt. Gjøres ikke dette blir bilen fjernet/eller eier ilagt gebyr.

Rydding av garasje- og p-plasser

Høsten 2020 ble det foretatt rydding og kontroll i garasjehuset og på utendørs parkeringsplasser. Alt uvedkommende måtte fjernes etter pålegg fra brann- og redningsetaten. Det tok litt tid å få de siste til å fjerne uvedkommende saker og ting fra plassen sin i garasjehuset. Nå er alt i orden. Det utarbeides rutine for den løpende kontrollen i garasjehuset. Arbeidet fordeles på styrets medlemmer.

Parkeringskontroll

Borettslaget har avtale med P-service om å håndheve borettslagets parkeringsbestemmelser i hht privatrettslige regler. Firmaet er medlem av parkeringsklagenemnda.

Vedlikehold garasjehus

I 2012 ble samtlige lampepunkter i garasjehuset skiftet ut. Det ble samtidig etablert 2 p-plasser for funksjonshemmede. Plassene er gjort noe bredere enn de øvrige, for å lette inn- og utstigning av kjøretøyet. Det ble også etablert gjesteparkering langs Alundamveien.

I 2013 ble portene til garasjehuset skiftet ut. De gamle hadde ikke det sikkerhetsnivået som forskriftene krevde.

I 2014 ble det satt opp 4 ladestasjoner for el-biler på den nedre delen av garasjehuset.

I 2017 ble det lagt varmekabler i avløpsrørene på garasjehuset.

Styret ba Halvorsen AS kontrollere el-anlegget i garasjehuset og parkeringsanlegget utendørs med mål å finne ut hvilken belastning anlegget tåler. Rapport foreligger.

I 2021 ble det montert takplater inne i garasjehuset i 1. og 2.etasje for å hindre nedfall fra taket. Videre er alle veggplatene kontrollert og festet til rammeverket.

Lading av el-biler

Styret arbeider for å få på plass et mer omfattende system for lading av elbiler i borettslaget.

Styret takker beboerne for godt samarbeid og hyggelige tilbakemeldinger.

Orientering om rehabilitering og større vedlikehold

- 2021 Montert nye vifter i samtlige heisrom
Nye gulvbelegg i alle heiser
Utbedret lekeplass bak store blokka og montert nytt utstyr
- 2020 Byttet varmpumper i begge berederrom. Byttet 2 stk. varmtvannstanker i berederrom.
Byttet røykvarslere og brannslukningsapparater i alle leiligheter og fellesarealer.
Utbedring av brannvarslingsanlegget. Brannmeldere i oppgangene er koblet opp til varslingsanlegget.
- 2019 Bunn- og uttrekksventiler rehabilitert med strøpme.
Termofotografert alle sikringsskap og hovedtavler
Montert elektriske dørpumper
Montert innbruddskinner på oppgangsdørene
- 2018 Montert TV og internett i begge fellesrom.
Ferdigstilling og salg av 9 nye leiligheter.
Skiftet ut utebelysningen rundt avfallskontainerne.
Ny belysning av trappeløp og kjellerganger (LED)
Nye utelamper (LED).
Nye lamper i garasjehuset (LED).
Nytt callinganlegg
Nye stål kjellerdører
- 2017 Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og badrom.
Alle dører til sikringsskapene ble skiftet ut.
9 nye leiligheter etablert i U-etg/1.etg
Oppstart på utskifting av callinganlegget.
Oppstart på utskifting av nye stål kjellerdører.
Etablert nytt vannrenseanlegg for radiatorvannet.
Nye sirkulasjonspumper
Nytt trykkøkingsanlegg
Oppgradering av alle tekniske rom
Nye hovedtavle
Full oppussing og oppgradering av fellesrommene
- 2016 Total rehabilitering av borettslagets vann- og avløpsrør, nye WC og badrom.
Rehabilitering av varmegjenvinningsanlegget og ventilasjonsanlegget.
I sikringsskapene er de gamle skrusikringene erstattet med automat-sikringer.
Det er montert nytt varslingsystem i heisene.
- 2015 Etablert avfallsbrønner. Nytt låssystem. Nye utelamper foran begge blokkene.
- 2014 Montere 4 stk ladestasjoner for el-biler
Sette opp skillevegger i kjellerne mellom oppgangene
- 2013 Nye tørkeskap i vaskeriet.
Rehabilitering av varmegjenvinningsanlegg/ventilasjon.

- 2012 Installert brannvarslingsanlegg (arbeidet avsluttes 2013).
Nye dører til søppelrom.
Grøntarbeide foran blokka.
Nye elysatorer montert.
Ny belysning i garasjer og på p-plassene.
- 2010 Kontroll av samtlige leiligheter og utskifting av alle brannvarslere og
brannslukningsapparater
- 2009 Kjøp av parkeringshus og garasjetomt
Alle inngangspartier ble malt
- 2007 Nye postkasser
- 2006 Avsluttet heisrehabilitering og utskifting av 6 varmpumper i begge
berederrom.
Koblinger til tørropplegget er byttet ut i Ammerudveien og montert helt nytt i
Alundamveien.
- 2005 Start utskifting av heisene.
Oppstart utskifting av varmpumper i begge berederrom.
Kjøp av møbler og utstyr til fellesrommet i Lilleblokka.
Utskifting av alle branndører i gjennomgangene i 5 etasje.
Innkjøp av 2 nye vaskemaskiner og en kaldrulle.
- 2004 Fullstendig utskifting av ventilasjonssystemet og rehabilitert fellesrommet i
Lilleblokka.
- 2003 10-årsservice på brannvarslere. Rehabiliterert alle brannslukkere.
Full rehabilitering av samtlige vaskerier.
Montert nye utvendige stål kjellerdører i lille blokka.
- 2002 Skifte av alle strømmålere ifm overgang til fellesmåling.
Overhaling av varmpumper i berederrom.
Nye armaturer i alle vaskerier.
Nye ståldører (6) til tavlerommene.
Pusset opp inngangspartiene i lille blokka.
- 2001 Full rehabilitering av kabel-tv nettet
- 2000 Gjennomført rehabilitering av utomhusanlegget.
Skiftet 6 vaskemaskiner.
Stor rehabilitering av heisene.
Montert 6 nye sirkulasjonspumper i berederrommet.

**0360 Ammerudkollen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Leder sitter et år til

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Paal Stangnes Adresse: Ammerudveien 70
E-postadresse

Navn: Baard Bjørndal Adresse: Ammerudveien 62
E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tom Evensen Adresse: Ammerudveien 58
E-postadresse

Navn: Anne Bjørnetun Adresse: Ammerudveien 70
E-postadresse

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Tove Berit Dahl Adresse: Ammerudveien 62
E-postadresse.....

2. Navn: Rune Kluge Adresse: Alundamveien 36
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse:.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse:.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Karin Lauvstad Adresse: Alundamveien 34
E-postadresse

Navn: Jon Wålberg Adresse: Ammerudveien 62
E-postadresse

Navn: Ellen E. Westgaard Adresse: Ammerudveien 70
E-postadresse...eewestgaard@gmail.com

Dato: 25.01.2024 valgkomiteen for Ammerudkollen Borettslag

.....
Jon Wålberg

.....
Ellen Westgaard Karin Lauvstad

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22

Selskapsnummer: 360 Selskapsnavn: Ammerudkollen 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.