



Årsmøte 2022

Ammerudfaret Borettslag

4. mai 2022

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:

4. 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. Dagbøter VBM

Med vennlig hilsen,

Styret i Ammerudfaret 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport S.V.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

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»

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Ross
- Kjell Gunnar Sønvisen
- Lena Martinsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Øyen Sørensen
- Øyvind A Larsen
- Yasir Islam

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Asmund Jensen
- Cecilie Øyen Sørensen
- Liv Cecilie Hauge

Vedlegg

1. s.338 Innstilling styret_u epost.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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frode Gravseth

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lena Martinsen
-

Sak 7

Dagbøter VBM

Forslag fremmet av:

Nicholas Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle dagbøtene som har blitt og blir betalt av VBM til borettslaget, utbetales til de respektive andelseierne som hver bot gjelder.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget og styrets motforslag er at eventuelle dagbøter tilfaller prosjektet i sin helhet og ikke til hver beboer.

Forslag til vedtak

Alle dagbøtene som har blitt og blir betalt av VBM til borettslaget, utbetales til de respektive andelseierne som hver bot gjelder.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Magne Ingebrigtsen	Ammerudhellinga 46
Nestleder	Frode Gravseth	Ammerudhellinga 48
Styremedlem	Lena Jeanette Martinsen	Ammerudhellinga 42
Styremedlem	Kjell Gunnar Sønvisen	Ammerudhellinga 42
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
Jan-Magne Ingebrigtsen Ammerudhellinga 46

Varadelegert
Frode Gravseth Ammerudhellinga 48

Valgkomiteen

Silje Tidemandsen Espelien Ammerudhellinga 32
Asmund Jensen Ammerudhellinga 26
Cecilie Øyen Sørensen Ammerudhellinga 30

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

Generelle opplysninger om Ammerudfarets Borettslag

Borettslaget består av 106 andelsleiligheter.

Ammerudfarets Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808366, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudhellinga 21-27

Ammerudhellinga 26-50

Gårds- og bruksnummer:

95 86 87

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 31 174 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.

Ammerudfarets Borettslag har én times betalt konsulent og én times betalt renholder. 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 8 313 440.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 30 523 321.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 22 496 478 og foreslås dekket ved overføring fra 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 5 113 807 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

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

Lån

Ammerudfaret Borettslag har lån i 2 lån i EIKA og 1 lån i Obos-banken.

Alle lån har flytende rente på 2,15%

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 har økt med 2,5% i henhold til utsendt brev.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ammerud Varmesentral AS

Borettslaget er aksjonær i Ammerud Varmesentral AS. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sentral per 31.12.2019 satt inn bakerst i årsrapportheftet

Til generalforsamlingen i Ammerudfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ammerudfaret 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, 24. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

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

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 358 285	3 121 478	3 358 285	5 113 808
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-22 496 478	933 833	-24 794 200	1 376 800
Tilbakeføring av avskrivning	16	68 991	59 470	50 000	60 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-28 563	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	20	25 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-788 428	-756 496	-1 111 000	-796 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 755 522	236 807	-25 855 200	640 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 113 807	3 358 286	-22 496 915	5 754 608

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 349 704	3 558 832
Kortsiktig gjeld	-235 897	-200 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 113 807	3 358 286

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 247 536	7 790 152	8 122 000	8 476 000
Andre inntekter	3	65 904	37 062	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 313 440	7 827 214	8 142 000	8 496 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 499	-50 026	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-68 991	-59 470	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 000	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-27 000	-31 000	-23 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-144 460	-140 940	-145 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-18 759	-74 251	-40 000	-40 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-25 079 612	-1 623 881	-26 900 000	-1 000 000
Forsikringer		-182 501	-166 930	-175 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-813 958	-803 532	-811 000	-836 000
Parkeringsplasser	10	-98 222	-330 003	-100 000	-100 000
Energi/fyring	11	-2 120 249	-1 698 185	-2 305 000	-2 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 001	-423 357	-445 000	-489 000
Andre driftskostnader	12	-1 203 868	-1 107 615	-1 112 000	-1 165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-30 523 321	-6 736 390	-32 385 200	-6 558 200
DRIFTSRESULTAT		-22 209 881	1 090 823	-24 243 200	1 937 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	369	1 791	0	0
Finanskostnader	14	-286 966	-158 781	-551 000	-561 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-286 597	-156 990	-551 000	-561 000
ÅRSRESULTAT		-22 496 478	933 833	-24 794 200	1 376 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	933 833		
Fra opptjent egenkapital		-17 097 128	0		
Udekket tap		-5 399 350	0		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	20 720 189	20 720 189
Tomt		1 014 485	1 014 485
Andre varige driftsmidler	16	197 455	237 883
Aksjer og andeler	17	15 600	15 600
Langsiktige fordringer		18 090	18 090
SUM ANLEGGSMIDLER		21 965 819	22 006 247
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		927	27 030
Andre kortsiktige fordringer	18	272 964	832 318
Driftskonto OBOS-banken		4 843 120	2 481 365
Driftskonto OBOS-banken II		2 739	2 739
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 160	20 199
Sparekonto OBOS-banken		178 693	161 326
Innestående i andre banker		50 101	33 855
SUM OMLØPSMIDLER		5 349 704	3 558 832
SUM EIENDELER		27 315 523	25 565 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Opptjent egenkapital		0	17 097 127
Udekket tap	19	-5 399 350	0
SUM EGENKAPITAL		-5 388 750	17 107 727
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	30 464 977	6 253 405
Borettsinnskudd	21	2 003 400	2 003 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 468 377	8 256 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		227 236	137 502
Skyldige offentlige avgifter	22	2 260	28 655

Påløpte renter		2 602	0
Annen kortsiktig gjeld	23	3 799	34 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		235 897	200 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 315 523	25 565 079

Pantstillelse	24	46 833 400	21 833 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Ammerudfaret Borettslag

Jan-Magne Ingebrigtsen/s/ Lena Jeanette Martinsen/s/ Kjell Gunnar Sønvisen/s/

Alexander Sandvik/s/ Frode Gravseth/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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 761 536
Garasje	285 600
Parkering	164 100
Leie ladestasjon	44 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 255 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 200
Leie ladestasjon	-1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 247 536

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av lagerrom	3 600
El-bil lading	44 029
Vaskeripenger	18 275
SUM ANDRE INNTEKTER	65 904

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 075
Påløpte feriepenger	-3 799
Arbeidsgiveravgift	-36 643
Yrkesskadeforsikring	17
SUM PERSONALKOSTNADER	-69 499

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 597, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 759
SUM KONSULENTHONORAR	-18 759

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-1 669 114
Andre konsulenthonorar, OBOS Eiendomsforvaltning	-12 875
Hovedentreprenør I, VBM Byggfornyelse	-22 175 455
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-23 857 444
Drift/vedlikehold bygninger	-454 786
Drift/vedlikehold VVS	-125 206
Drift/vedlikehold elektro	-171 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270 003
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 706
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-125 020
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 763
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 079 612

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-471 406
Renovasjonsavgift	-342 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-813 958

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

Drift/vedl.hold	-23 903
Elektrisk energi	-51 049
Driftskostnader	-9 665
Konsulenthonorar	-13 606
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-98 222

SUM PARKERINGSPLASSER	-98 222
------------------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-371 838
Varmesentralen	-1 748 412
SUM ENERGI / FYRING	-2 120 249

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 103
Driftsmateriell	-4 779
Vaktmestertjenester	-763 855
Vakthold	-1 625
Renhold ved firmaer	-229 988
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-27 572
Kontor- og datarekvisita	-10 153
Trykksaker	-8 532
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 656
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 597
Andre kontorkostnader	-8 183
Porto	-1 346
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 488
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 644
Bank- og kortgebyr	-3 061
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 203 868

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	369
SUM FINANSINTEKTER	369

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-45 728
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-63 693
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-177 543
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-286 966

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	475 760	
Avskrevet tidligere	-237 880	
Avskrevet i år	-59 470	
		178 410
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	
Avskrevet i år	-9 521	
		19 042
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		197 455

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-68 991
--------------------------------	----------------

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

Avregning Ammerud Varmesentral AS for 2021	272 964
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	272 964

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-7 235 000	
Nedbetalt tidligere	4 533 912	
Nedbetalt i år	539 154	
		-2 161 934

Eika

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 447 683	
Nedbetalt i år	249 274	
		-3 303 043

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-25 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-30 464 977
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-1 984 500
Økt 1999	-18 900

SUM BORETTINNSKUDD	-2 003 400
---------------------------	-------------------

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 160
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 100

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 260
---	---------------

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 799
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 799

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 003 400
Pantelån	30 464 977
TOTALT	32 468 377

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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 4 dager, fra 3.mai til 7. mai. Antall deltagere var 57, dvs. 54 % av andelseierne. Det kunne stemmes ved hjelp av PC, telefon, nettbrett, samt manuelt levert i styrets postkasse. Til behandling forelå kun de obligatoriske årsmøtesakene.

Grunnet smittesituasjonen ble det i 2021 kun avholdt 7 ordinære styremøter og behandlet i alt 30 saker. 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, Karlshus Garasjene 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 2021 vært styremedlem i Ammerud Varmesentral AS.

Lagets rådgiver/forvaltningskonsulent har vært Line Hovland, senere Marie Rygh.

Samarbeidet har vært utmerket.

Vaskeriene

Lading av vaskekortet/salg av vasketid skjedde i styrerommet i nr. 38 en gang i måneden fra kl 18.00 til 18.30.

I løpet av 2021 ble det gradvis innført en ordning med digital bestilling av vasketid.

Beboere kan nå sitte på sin PC, nettbrett eller mobiltelefon og bestille vasketid og fylle på vaskekortet. Den manuelle løsningen opphørte fra 01.01.2022.

Satsene er slik generalforsamlingen vedtok, dvs. kr 10 pr maskin, tørkerom og tørketrommel. Beboerne ble oppfordret til å benytte bankkort. Tapte vaskekort kostet 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. Tøyet 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 ny 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 inngått ny avtale med Telenor om levering av TV-signaler og internett.

Bredbånd

I den nye avtalen økes hastigheten på internett fra 5 til 10 Mbit. Grunnhastigheten er altså 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-We kabelboks

Vi har mottatt nyeste type T-We kabelboks. Det er en ny 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.

Ny WiFi ruter som sikrer trådløst internett i hele leiligheten.

T-We underholdningspakke inneholder full grunnpakke, dvs. 40 faste og 15 valgfrie kanaler. Gå inn på «Din side» hos Telenor og velg hvilke valgfrie kanaler 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 din neste bredbåndsfaktura.

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.

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 2021, 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 parkeringslysene tent og 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 2021 i alt 45 P-plasser. Leieprisen pr. år i 2021 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 31.12.21 ingen ledige p-plasser og garasjer. Det står 4 stk. på venteliste for tildeling av garasje.

Håndverkere som skal parkere på borettslagets område skal ha parkeringstillatelse, utstedt av Skovli AS, liggende i bilvinduet. Oppslag om dette er satt opp på alle oppslagstavler.

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 600.

Dette er parkeringsvedtektene som gjaldt i 2021:

1. Ingen borettslagger 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.
2. Det er forbudt å sette opp faste innretninger, påler, skilt, elektriske installasjoner eller lignende uten styrets godkjenning.
3. Bilen / tilhenger skal parkeres slik at den ikke er til hinder for andre brukere av parkeringsplassen.
4. Bilen skal flyttes på korteste varsel dersom snøbrøyting, vedlikehold eller lignende krever det (24 timers varsel).
5. Reparasjoner eller lignende skal ikke finne sted på parkeringsplassen. Unntatt herfra er skifte av dekk.
6. 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.
7. 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.
8. Borettslagets medlemmer har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser. Overtakelse, eventuelt utleie skal godkjennes av styret.
9. Alle skal rette seg etter de vedtak borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å fatte.
10. 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 stake opp. Papp og papir skal kastes i containeren. Større isoporgjenstander leveres på gjenbruksstasjon.

Styret understreker beboernes ansvar for et godt bomiljø og minner om husordensreglenes bestemmelser.

Rundskriv og informasjon til beboerne i Ammerudfaret-Nytt

Ammerudfaret-Nytt holder beboerne i laget informert om styrets virksomhet. Avisen utkom med 3 nummer (a 4-8 sider) i 2021. Bladet legges i postkassen til hver enkelt.

Tilbakemeldingene har vært positive og styret vil videreføre tiltaket. Forøvrig vises til den informasjon som gis i forbindelse med ordinær og eventuell ekstraordinær generalforsamling, VIBBO, samt oppslag på oppslagstavlene.

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/Høidahls Byggprodukter (922 02 465) er blant de firmaer som kan 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. Salg av vasketid foregikk i 2020 herfra.

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, strømbrudd, 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.

I 2021 har Skovli begrenset kontortid grunnet virussituasjonen.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2021.

Skrot og søppel i kjellerne

Høsten 2021 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 slokkingsutstyr 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 2021 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 Kjell Sønvisen 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.

Utvendig vedlikehold

I den store blokka er dørene til sportsrom og kjellere blitt slipt ned og malt.

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.

El-bil lading

Det er etablert et system for elbillading på p-plasser og i garasjer. Ved siste årsskifte var 10 smartladere på store plassen ferdigstillet og det er 5 brukere i garasjene.

Ladeboksene er borettslagets eiendom. Brukerne betaler kr. 250 i leie pr. måned for ladeboksen, pluss forbrukt strøm.

Ing. Hans Becker var leverandør av el-infrastruktur til garasjer og ladestasjoner.

Borettslaget har søkt og fått innvilget en refusjon på kr. 66 000. Det vil si 20% av kostnadene til ny infrastruktur.

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 Høydahl 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. 31.12.21 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 2021 fikk borettslaget 8 nye andelseiere, mot 5 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

(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 31.12.2021 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 2021 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 2021 var egenandelen ved vannskader kr 10.000 og ved bygningskader kr 6.000. I 2021 hadde vi enkelte vannskader.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes 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 garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 Ammerudfareet 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.

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

- 2021 Rehabilitering av våtrom.
Nye vaskemaskiner i nr. 30.
Sliping og maling av dører til kjeller og sportsrom, samt utskifting av låssystem.
- 2020 Nytt betalingssystem i vaskeriene.
Nye tørketromler i vaskeriene i nr. 30 og 44.
Bygging av plattning 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.
Nye vanninnleggskraner med termiske ventiler.
- 2017 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 dekode 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 Festetomt ble eiertomt.
- 1985 Kabel-TV.

**0338 Ammerudfaret Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås: ¹⁾

Navn:	Adresse:	E-postadresse.....
-------	----------	--------------------

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:...Frode Gravseth.....	Adresse Ammerudhellinga 48
-----------------------------	----------------------------

Navn: Alexander Sandvik	Adresse: Ammerudhellinga 50
-------------------------	-----------------------------

Som styremedlemmer foreslås:

Navn:...Lena Martinsen.....	Adresse. Ammerudhellinga 42.....
-----------------------------	----------------------------------

Navn:...Kjell Gunnar Sønvisen.....	Adresse. Ammerudhellinga 42
------------------------------------	-----------------------------

Navn; Espen Ross	Adresse: Ammerudhellinga 36
------------------	-----------------------------

C. Som varamedlemmer foreslås:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Navn: Øyvind A Larsen | Adresse Østmarkveien 17E
E-postadresse..... |
| 2. Navn:...Yasir Islam | Adresse Ammerudhellinga 21..... |
| 3. Navn: Cecilie Øyen Sørensen | Adresse. Ammerudhellinga 30..... |
| 4. Navn:..... | Adresse.....
E-postadresse..... |

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Frode Gravseth.....	Adresse. Ammerudhellinga 48
---------------------------	-----------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:...Lena Martinsen.....	Adresse... Ammerudhellinga 42
-----------------------------	-------------------------------

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Asmund Jensen	Adresse: Ammerudhellinga 26
---------------------	-----------------------------

Navn: Cecilie Øyen Sørensen.....	Adresse. Ammerudhellinga 30...
----------------------------------	--------------------------------

Navn: Liv Cecilie Hauge	Adresse: Ammerudhellinga 28 E-postadresse.....
-------------------------	---

Dato..... I valgkomiteen for Ammerudfaret Borettslag

.....Asmund Jensen..... Cecilie Øyen Sørensen

¹⁾ Valg av leder skjer på første styremøte, dersom Årsmøtet gir sitt samtykke.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.05.22

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.