



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 105 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 280 187	5 187 279
Sum inntekter		5 280 187	5 187 279
Kostnader			
Lønnskostnad		154 139	182 785
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 033	107 718
Annen driftskostnad		4 755 884	6 482 680
Sum kostnader		5 108 056	6 773 182
Driftsresultat		172 131	-1 585 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 858	41 441
Sum finansinntekter		35 858	41 441
Annen finanskostnad		472 009	509 537
Sum finanskostnader		472 009	509 537
Netto finans		-436 151	-468 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 020	-2 053 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 020	-2 053 999
Årsresultat		-264 020	-2 053 999
Totalresultat		-264 020	-2 053 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 020	-2 053 999
Sum overføringer og disponeringer		-264 020	-2 053 999



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 123 788	1 050 876
Sum varige driftsmidler		80 113 344	80 040 432
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 113 344	80 040 432
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			500
Andre fordringer		102 943	100 567
Sum fordringer		102 943	101 067
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 561 726	3 258 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 561 726	3 258 956
Sum omløpsmidler		2 664 668	3 360 023
SUM EIENDELER		82 778 012	83 400 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 149 373	16 413 393
Sum opptjent egenkapital		16 149 373	16 413 393
Sum egenkapital		16 157 873	16 421 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 506 018	22 131 557
Øvrig langsiktig gjeld		44 726 600	44 726 600
Sum annen langsiktig gjeld		66 232 618	66 858 157
Sum langsiktig gjeld		66 232 618	66 858 157
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			3 577
Leverandørgjeld		347 887	62 746
Annen kortsiktig gjeld		39 635	54 082
Sum kortsiktig gjeld		387 522	120 405
Sum gjeld		66 620 140	66 978 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 778 012	83 400 455



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467631

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 105 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 280 187	5 187 279
Sum inntekter		5 280 187	5 187 279
Kostnader			
Lønnskostnad		154 139	182 785
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 033	107 718
Annen driftskostnad		4 755 884	6 482 680
Sum kostnader		5 108 056	6 773 182
Driftsresultat		172 131	-1 585 903
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 858	41 441
Sum finansinntekter		35 858	41 441
Annen finanskostnad		472 009	509 537
Sum finanskostnader		472 009	509 537
Netto finans		-436 151	-468 096
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 020	-2 053 999
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 020	-2 053 999
Årsresultat		-264 020	-2 053 999
Totalresultat		-264 020	-2 053 999
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 020	-2 053 999
Sum overføringer og disponeringer		-264 020	-2 053 999



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

78 989 556

78 989 556

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1 123 788

1 050 876

Sum varige driftsmidler

80 113 344

80 040 432

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

80 113 344

80 040 432

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

500

Andre fordringer

102 943

100 567

Sum fordringer

102 943

101 067

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 561 726

3 258 956

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 561 726

3 258 956

Sum omløpsmidler

2 664 668

3 360 023

SUM EIENDELER

82 778 012

83 400 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

8 500

8 500

Annen innskutt egenkapital



Sum innskutt egenkapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 149 373	16 413 393
Sum opptjent egenkapital	16 149 373	16 413 393
Sum egenkapital	16 157 873	16 421 893
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 506 018	22 131 557
Øvrig langsiktig gjeld	44 726 600	44 726 600
Sum annen langsiktig gjeld	66 232 618	66 858 157
Sum langsiktig gjeld	66 232 618	66 858 157
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 577
Leverandørgjeld	347 887	62 746
Annen kortsiktig gjeld	39 635	54 082
Sum kortsiktig gjeld	387 522	120 405
Sum gjeld	66 620 140	66 978 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	82 778 012	83 400 455



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Smestaddammen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. juni - 19. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Smestaddammen Borettslag. Avstemningen åpner 12. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/541>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av styre
6. Valgkomite for 1 år
7. Justering av vedtektenes punkt 4-1 Boretten (6)
8. Justering av vedtektenes punkt 4-2 (1) Overlating av bruk
9. Modernisering av trappeoppgangene
10. Takterasseprosjekt
11. Delegert til OBOS Generalforsamling
12. Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard

Per Kristian Evjen Andersen

Anders Høfft Bjørnstad

Trine Rosenberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som protokollvitner foreslås Andreas Lange og Nina Gulbrandsen.

Forslag til vedtak

Andreas Lange og og Nina Gulbrandsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 Smestaddammen.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Smestaddammen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.06.21 kl. 18:00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 19.06.21 kl. 18:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Smestaddammen Borettslag

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Smestaddammen Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.06.21 kl. 18:00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 19.06.21 kl. 18:00

Selskapsnummer: 0541 Selskapsnavn Smestaddammen Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Andreas Lange og Nina Gulbrandsen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Justering av vedtektenes punkt 4-1 Boretten (6)

For		Mot	
-----	--	-----	--



Smestaddammen Borettslag

Justering av vedtektenes punkt 4-2 (1) Overlating av bruk

For		Mot	
-----	--	-----	--

Modernisering av trappeoppgangene

For		Mot	
-----	--	-----	--

Takterrasseprosjekt

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 1

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag 2

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	
Styremedlem	Per Kristian Evjen Andersen	
Varamedlem	Frode Weel	
Varamedlem	Toril Lindstad	

Valgkomite for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Geir Werner Henriksen	
Medlem	Morten Gråberg	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Bjørn Kongsgaard	
Varadelegert	Per Kristian Evjen Andersen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Hoffsveien 64 C
Styremedlem	Trine Rosenberg	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørn Kongsgaard		Hoffsveien 62 A
Varadelegert		
Per Kristian Evjen Andersen		Hoffsveien 62 B

Valgkomiteen

Anders Daaland	Hoffsveien 60 C
Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter.

Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffsvn 60 A-B-C-D
Hoffsvn 62 A-B-C
Hoffsvn 64 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :
32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1985 er på 11 875 m².



Smestaddammen Borettslag

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Smestaddammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 280 187.

Dette er kr 92 187 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av parkering, garasjer og Telenor-leie av antenneplass.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 108 056.

Dette er kr 1 280 416 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 264 020 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 31.12.2020 kr 2 277 147 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 598 100 til større vedlikehold som omfatter større vedlikeholdsarbeid og drift/vedlikehold bygninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 32 243. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smestaddammen Borettslag.

Lån

Smestaddammen Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken med 1,8% flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 øker mer kr 3 657.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.



Smestaddammen Borettslag

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smestaddammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Smestaddammen Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SMESTADDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 239 618	467 893	3 239 618	2 277 147
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-264 020	-2 053 999	-1 780 472	579 553
Tilbakeføring av avskrivning	15	198 033	107 718	0	0
Tilgang sykkelstativ	15	-270 946	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 217 042	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-625 539	-499 036	-562 000	-673 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-962 472	2 771 725	-2 342 472	-93 447
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 277 146	3 239 618	897 146	2 183 700
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 664 668	3 360 023		
Kortsiktig gjeld		-387 522	-120 405		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 277 146	3 239 618		



Smestaddammen Borettslag

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 251 277	5 160 376	5 163 000	5 626 000
Andre inntekter	3	28 910	26 903	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 280 187	5 187 279	5 188 000	5 651 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 140	-22 785	-22 552	-19 800
Styrehonorar	5	-139 999	-160 000	-160 000	-140 000
Avskrivninger	15	-198 033	-107 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 200	-6 495	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-146 255	-142 550	-146 255	-146 255
Konsulenthonorar	7	-10 395	-26 938	-11 000	-11 000
Kontingenter		-17 000	-18 200	-18 200	-18 200
Drift og vedlikehold	8	-1 851 172	-3 710 214	-3 517 600	-2 598 100
Forsikringer		-265 715	-246 549	-248 000	-275 550
Kommunale avgifter	9	-886 905	-844 772	-766 865	-374 342
Garasjer	10	-36 920	0	0	0
Energi/fyring		-277 533	-311 038	-385 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 009	-381 031	-395 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-859 782	-794 892	-712 000	-781 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 108 056	-6 773 182	-6 388 472	-5 071 447
DRIFTSRESULTAT		172 131	-1 585 903	-1 200 472	579 553
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	35 858	41 441	0	0
Finanskostnader	13	-472 009	-509 537	-580 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-436 151	-468 096	-580 000	0
ÅRSRESULTAT		-264 020	-2 053 999	-1 780 472	579 553
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-264 020	-2 053 999		



Smestaddammen Borettslag

SMESTADDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	15	1 123 788	1 050 876
SUM ANLEGGSMIDLER		80 113 344	80 040 432
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	500
Forskuddsbetalte kostnader		102 943	95 202
Andre kortsiktige fordringer		0	5 365
Driftskonto OBOS-banken		352 447	3 256 399
Driftskonto OBOS-banken II		2 206 710	0
Sparekonto OBOS-banken		2 569	2 557
SUM OMLØPSMIDLER		2 664 668	3 360 023
SUM EIENDELER		82 778 013	83 400 455
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		16 149 373	16 413 393
SUM EGENKAPITAL		16 157 873	16 421 893
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 506 018	22 131 557
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 232 618	66 858 157
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		347 887	62 746
Påløpte renter		0	3 577
Annen kortsiktig gjeld	19	39 635	54 082
SUM KORTSIKTIG GJELD		387 522	120 405



Smestaddammen Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 778 013	83 400 455
Pantstillelse	20	23 150 000	23 150 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2021
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard/s/

Anders Høfft Bjørnstad/s/

Trine Rosenberg/s/

Per Kristian Evjen Andersen/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 310 524
Nedbetaling	926 220
Garasje	354 000
Canal Digital - TV/Internett	304 980
Balkong	204 000
Eiendomsskatt	129 612
A-konto strøm el-bil	66 000
Avregning el-bil	-32 059
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 263 277

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 251 277

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Parkering	5 188
Telenor, leie antenneplass	23 722
SUM ANDRE INNETEKTER	28 910



Smestaddammen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 140

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 139 999.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 200.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Konsulentonorarer, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 395
SUM KONSULENTHONORAR	-10 395

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-881 673
Drift/vedlikehold VVS	-43 245
Drift/vedlikehold elektro	-288 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-329 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 160
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 055
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 098
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 648
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 851 172

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-129 701
Vann- og avløpsavgift	-522 173
Renovasjonsavgift	-244 113
Kommunale avgifter	9 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-886 905



Smestaddammen Borettslag

**NOTE: 10
GARASJER**

KOSTNADER GARASJER

Diverse kostnader (UTEN KODE)	-36 920
SUM KOSTNADER GARASJER	-36 920
SUM GARASJER	-36 920

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-37 439
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 563
Verktøy og redskaper	-1 984
Vaktmestertjenester	-651 899
Vakthold	-6 488
Renhold ved firmaer	-89 554
Andre fremmede tjenester	-1 249
Trykksaker	-3 974
Andre kontorkostnader	-27 490
Telefon, annet	-224
Porto	-1 365
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-23 106
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-859 782

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 568
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 272
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	35 858

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-472 009
SUM FINANSKOSTNADER	-472 009

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1989	70 196 719
Rehabilitering	3 619 556
SUM BYGNINGER	73 816 275

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.32/bnr.843 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er



Smestaddammen Borettslag

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-106 090	
Avskrevet i år	-43 186	295 482
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	270 945	
Avskrevet i år	-90 315	180 630
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-118 573	
Avskrevet i år	-64 532	452 676
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	65 000	65 000
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	65 000	65 000
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	65 000	65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 123 788
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-198 033

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Økning (2018-2019)	-13 317 042	
Nedbetalt tidligere	1 318 443	
Nedbetalt i år	625 539	-21 506 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-21 506 018



Smestaddammen Borettslag

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989	-42 796 600
Økt i 2004 ved salg av tjenesteleilighet	-565 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-43 361 600

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasjer	-1 365 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 365 000

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Etablering av ladestasjon, fakturert beboere (3 stk a 15 000)	-45 000
Rest etablering ladestasjon kostnad fra 2019	
Elektrikkearbeid	2 900
Etablering av ladestasjon faktura(3 stk)	32 465
2 innbetalinger	-30 000
	5 365
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-39 635

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	21 506 018
TOTALT	64 867 618

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 816 275
Tomt	5 173 281
TOTALT	78 989 556



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Lading av el-bil
- Vibbo, ny digital kommunikasjon
- Fjerning av tujahekk mellom borettslaget og Hoffsvveien 68
- Eiendomsforretning mellom Smestaddammen borettslag og Hoffsvveien 66 og 68
- Nye vinduer (påbegynt)
- Takterrasse 60 A (3 etasje)
- Ventilasjon på tak 60 D og 62 C
- Treningsrom
- Foreldregruppe (styrets initiativ, beboernes deltagelse)

Ikke gjennomførte oppgaver, påbegynnes august 2021

- Lekeplass syd
- Rydding, oppgradering av fellesarealer (sykkelparkering ved inngang 60 C og 62 B), felles oppbevaring (kjeller) 60 D og 62 C

Planlagte arbeider for 2021-2022

- Redegjøres for i Beboerskriv juni 2021

Styret

Styret har e-postadressen smestaddammen@styrerommet.no og hjemmesiden er <https://smestaddammen.herborvi.no/>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Smestaddammen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med 1Hjelpende hånd som kan kontaktes på telefon 02460. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger AS om renhold av fellesarealene.



Parkering

Alle leiligheter har en eller to parkeringsplasser i garasjeanlegget. Utendørs gjesteparkering skal ikke benyttes som faste parkeringsplasser for beboerne, men skal være tilgjengelig for gjester.

Styret minner om at feilparkerte biler kan bli tauet bort for eiers regning.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesarealer kan fås ved henvendelse til 1Hjelpende Hånd. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av 1Hjelpende Hånd og skal være i henhold til borettslagets grafiske standard.

All merking av postkasser og ringeklokker i Smestaddammen Borettslag skal være lik. Det er ikke tillatt med papirlapper eller annen type skilting enn det som fremgår av dette skriv. Portåpner til garasjeport kan kjøpes ved henvendelse til 1Hjelpende Hånd. Portåpner programmeres også av 1HH.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79325628. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm. Ved salg av leiligheten eller eierskifte må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. (Skjema fås ved henvendelse til Istad Kraft AS på telefon 71 21 35 00 eller internett www.hjemkraft.no). Spørsmål utover dette rettes direkte til Istad Kraft AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Hovedarbeider

Hovedarbeidene 2018-2019:

- Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)
- Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020)
- Maling av vegger i garasje
- Asfaltering av internveier - LØFTET
- Reparasjon av internveier - LØFTET
- Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET
- Rensing av ventilasjonsanlegg
- Utvidet fellesrom for oppbevaring
- Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET
- Gjerde bak hekk ved avfallscontainere
- Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag
- Landskapsplan



Smestaddammen Borettslag

2017 - 2018	LØFTET	Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET - Avfallsdepot, landskap og belysning - Nye utgangsdører - Avfallshus til sykkelparkering - Asfaltering av internveier og plasser - Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.
2016	Diverse rehabiliteringer og vedlikehold	Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C)
2016 - 2017	Ladestasjoner til el-bil	Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Terrasser	Maling (treverk og betong) og rekkverk.
2016 - 2017	Varmtvannsanlegg	Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Diverse vedlikehold	Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.
2015	Fasade	Rettet bygningsskader
2014	Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger	Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmpumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Beising av trevirke på markterrasser.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger
2008	Rens ventilasjonsanlegg	Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter.
2007	Rehabilitering	Malt innside av inngangsdører. Rehabiliteret bakketerasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabiliteret sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabiliteret hvite betongfasader på forside.



Smestaddammen Borettslag

2006	Fasaderehabilitering m.m	Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerrasser. Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkaser utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.
2005	Ståldører/lekeapparat	Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.
2004	Pulverapperater/maling	Ny pulverapparat .Malt gjerder og lekeapparater.
2002 - 2002	Takrenner, fasader, luftepiper	Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.
2001	Betydelig oppgradering av grøntanlegget.	
2000	Utvendig anlegg ferdigstilt	
1999	Tak over glassveranda -4 leiligheter.	
1999	Skiftet til egne strømmålere.	
1998	Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.	
1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	
1996 - 1997	Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.	



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.



Sak 5

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Anders Høfft Bjørnstad

Per Kristian Evjen Andersen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Frode Weel

Toril Lindstad



Sak 6

Valgkomite for 1 år

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Geir Werner Henriksen og Morten Gråberg.

Forslag til vedtak

Geir Werner Henriksen og Morten Gråberg er valgt.



Sak 7

Justering av vedtektenes punkt 4-1 Boretten (6)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:

Ordinær generalforsamling i juni 2017 vedtok følgende nytt punkt 4-1 (6) vedr. parkeringsplassene som eies/disponeres av eksterne eiere:

«Salg eller overføring av bruksrett til garasjeplassene med objektnummer 50001 til 50022 kan kun selges/overføres internt i borettslaget. Det skal meldes ifra skriftlig til OBOS om hvem som overtar garasjeplassen og fra hvilken dato. Dette gjelder ikke Borettslaget Stensjordet sine 12 garasjeplasser»

Bakgrunnen var styrets ønske om å få mer kontroll over parkeringsplassene i egen bygning.

En av de eksterne eierne av parkeringsplass har klaget på vedtaket og krever det reversert. Vedkommende klager også på at han ikke ble innkalt til generalforsamling. Styret har sendt saken til OBOS og fått avklart historikken og de formelle forholdene når de gjelder P-plassene som eies/disponeres av personer som ikke har andel eller bor her. For å få klarhet i dette måtte man helt tilbake til avtaler gjort ved ferdigstilling av bygget i 1988. OBOS skriver:

Eier/leier av P-plassene 50001 – 50005 har bruksrett, som er uten tidsbegrensning så lenge bygningen består. Garasjeplassene kan fritt overdras ev. fremleies mot at de generelle vilkårene følges (slikt som at alminnelige husordensregler mht. til ro, orden og ryddighet følges, at plassen behandles med tilbørlig aktsomhet og lignende forhold).

Borettslaget har forkjøpsrett dersom plassene selges igjen.

Eierne av plassene er ikke å anse som andelseiere, og skal dermed ikke ha innkalling til generalforsamlinger m.m. På en annen siden kan ikke borettslaget ha vedtekter som begrenser bruken av disse garasjeplassene. Vedtektene bør derfor endres/tilbakeføres.

Dersom borettslaget ønsker kontroll på disse plassene, er det altså en mulighet å kjøpe disse tilbake når de ev. selges.

Styret tar dette til etterretning og foreslår følgende

Forslag til vedtak

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teksten til gjeldende punkt 4-1 (6) i vedtektene endres til følgende:

Ved salg eller overføring av bruksrett til garasjeplassene med objektnummer 50001 til 50022, har borettslaget forkjøpsrett og må orienteres om ev salg/overføring. Det skal uansett meldes ifra skriftlig til OBOS om hvem som overtar garasjeplassen og fra hvilken dato.



Sak 8

Justering av vedtektenes punkt 4-2 (1) Overlating av bruk

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:

Siste strekpunkt i punkt 4-2 i gjeldende vedtekter om overlating av bruk, har følgende tekst: Det er ikke tillatt å leie ut andelen til virksomheter eller privatpersoner i reise- eller turistsammenheng. Dette gjelder både i egen regi eller gjennom utleievirksomheter/plattformer som f.eks. Airbnb og lignede.

Stortinget har endret reglene for korttidsutleie av boliger i borettslag og sameier. For borettslag gjelder nå følgende:

Utgangspunktet er at en borettslagsbolig skal brukes av eier, men kan leies ut etter nærmere regler og samtykke fra styret. Men fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Til nå har styrene i borettslag hatt mulighet til å nekte korttidsutleie, men fra nyttår 2020 kan altså de som eier leiligheter i borettslag leie ut inntil 30 dager i året. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også i disse tilfellene og dersom korttidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen, kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

Forslag til vedtak

FORSLAG TIL VEDTAK

Siste strekpunkt i punkt 4-2 (1) i gjeldende vedtekter strykes.

Sak 9

Modernisering av trappeoppgangene

Forslag fremmet av: Morten Falch Sortland, Oppgang 62 A

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslaget lyder som følgende:

Da vi var på visning for å vurdere å kjøpe leilighet i Smestaddammen borettslag i 2015, var det første som møtte oss innendørs en oppgang som var mørk og utdatert, med hullede teglsteinsvegger hvor støv og skitt samler seg over tid. Dette havnet på listen over ting vi ikke likte, og som talte mot å kjøpe leiligheten.

"Løftet" har gjort sitt for å fornye fellesarealene våre, og jeg mener dette er gjort med stor suksess. Likevel føler jeg at en viktig bit mangler, og selv om jeg har forståelse for at dette forslaget kan være polariserende, ønsker jeg å fremme at trappegangenes vegger moderniseres. Dette trenger ikke være dyrt: Man kan sette opp relativt billige gipsplater utenpå teglsteinene, og male disse enten hvite eller i lyse, tidsriktige farger.

Det synes på meg som at de fleste som i dag flytter inn i borettslaget vårt er av den yngre garde som kanskje sannsynligvis foretrekker modernitet over teglstein. Jeg har ikke regnet på dette, men personlig tror jeg at en slik oppgradering vil gjøre oppgangene våre lysere, mer innbydende og ikke minst kjøligere på sommerstid, og håper flere beboere deler min oppfatning om at dette sannsynligvis vil øke både trivsel og ikke minst verdi på våre leiligheter gitt at målgruppen ved salg i hovedsak er unge.

Ikke inkludert i dette forslaget: Jeg tror det med fordel samtidig kan gjøres oppgradering av gulv ved at man legger fliser oppå dagens dekke, samt at man reparerer oppgangenes vinduer, som har sett bedre dager.

Styrets innstilling

Gipsplater på teglvegger (murstein).

Platene må tilpasses skrånende trappevanger, rekkverk, smyg (hjørner) til dørene, skap, ringetablå, postkasser og således et omfattende og kostbart arbeid.

Vedlikehold av malte flater og fare for skader ved flytting av større gjenstander (inn/utflytting) vil føre til økte vedlikeholdskostnader. Gips vil også være dårlig i et miljøperspektiv.

Nåværende hulltegl er et særtrekk som er robust, lyddempende og gir borrettslaget en identitet fra tiden det ble bygget.

Gulv:

Det er tidligere innhentet kostnadsvurdering av å skifte gulvbelegg (linoleum), men styret vurderer dette som for kostbart (anslått kr 800.000). Keramiske fliser på gulvet er tilsvarende kostbart og sannsynlig ikke praktisk gjennomførbart.

Et enstemmig styre og vararepresentanter støtter ikke Sortlands forslag om oppussing av trapperommet.



Styret viser ellers til arbeidsplan for 2021-2022 med dyprens og boning av eksisterende gulvbelegg og vurderer dette som tilstrekkelig og kostnadsmessig innenfor budsjett.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter ikke Morten Sortlands forslag om modernisering av trappeoppgangene

Sak 10

Takterrasseprosjekt

Forslag fremmet av: Takterrassegruppen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Takterrassegruppen ble stiftet tidlig vår 2020, og består av andelseier og styremedlem Trine Rosenberg, andelseier Ola Tjade og andelseier Morten Falch Sortland. Gruppen har undersøkt byggetekniske muligheter, fått laget tegninger og innhentet priser fra entreprenører for å vurdere om et slikt prosjekt er gjennomførbart. Styreformann Bjørn Kongsgaard har vært med på møter med entreprenør og diskusjoner angående byggetekniske løsninger. Flere andelseiere har uttrykt sterk interesse for å få bygget takterrasser.

Andelseierne Morten Falch Sortland og Ola Tjade har begge leilighet av typen som går over de to øverste etasjer med fasade mot vest. Denne typen leilighet er den eneste i borettslaget som ikke har noen form for balkong eller terrasse. Disse leilighetene er bygget med et takløft/kasseutstikk i øverste etasje, med vinduer høyt på veggen. Med loftsetasje og kveldssol kan det bli veldig varmt i disse leilighetene på sommeren. Ved å endre vinduer til dører og innlemme ubenyttet takareal kan det etableres en mindre takterrasse i leilighetens øverste etasje. Takterrassen vil ikke ta noe av loftarealet. Den vil heller ikke være til ulempe for andre beboere. Det vil ikke bli innsyn til andre leiligheter fra takterrassen. Denne takterrasetypen kan bygges både i fasade mot øst og mot vest.

Andelseier og styremedlem Trine Rosenberg har typen leilighet som er gjennomgående i 4.etasje med balkong mot øst og karnapp mot vest. Ved å endre vinduer i ett soverom til dører og innlemme ubenyttet takareal kan det etableres en mindre takterrasse for leiligheten ved siden av karnappet. Takterrassen vil ikke ta noe av loftarealet. Den vil heller ikke være til ulempe for andre beboere. Det vil ikke bli innsyn til andre leiligheter fra takterrassen. Denne takterrasetypen kan kun bygges i fasade mot vest, og kan også bygges for leiligheter med to etasjer. Det tydeliggjøres at leiligheter av denne typen som har nabokarnapp på begge sider ikke kan bygge takterrasse ettersom det vil skape innsyn til naboer.

Fordeler ved gjennomføring av prosjektet

- For berørte andelseiere er dette en unik mulighet til å oppnå merkbart høyere bokvalitet, samt verdiøkning på egen andel.
- For øvrige andelseiere vil fremtidig salgsverdi av egen andel øke ved at økt salgspris på berørte leiligheter vil øke borettslagets gjennomsnittlige kvadratmeterpris.
- Samtlige kostnader forbundet med prosjektet vil dekkes av andelseiere som ønsker å bygge takterrasse.
- For vedlikeholdskostnader tilknyttet takterrassene kan dette dekkes med et takterrassetillegg i husleien som fastsettes av et upartisk styre.



Organisering av videre arbeid

Takterrassegruppen vil, dersom vedtak fattes i generalforsamling, sørge for å etablere en prosjektgruppe som sammen med styret og OBOS kan sørge for fornuftig fremdrift, god prosjektkontroll og god kommunikasjon med beboere. Det vil i første omgang være nødvendig å sikre at andelseiere som ønsker takterrasser forplikter seg til å sammen finansiere utredning og søknadsarbeid.

Vedlegg; 5 stk. tegninger/illustrasjoner.

Styrets innstilling

I denne saken foreligger det TO nært beslektede forslag, men med én vesentlig prinsippforskjell; Skal vedtaket gjøres bindende allerede nå, eller tar vi den endelige avgjørelsen senere når saken er fullt ferdig utredet? Andelseierne stemmer først for eller imot selve saken, og deretter enten på forslag 1) eller forslag 2).

1) Er fremmet av «Takterrassegruppen». Krav til flertall: To tredjedels (67%)

2) Et alternativt forslag fremmet av «Styret». Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslag 2), styrets alternativ.

Takterrasseprosjektet anses per i dag som ikke godt nok belyst. Det fremstår som uferdig og er mangelfullt utredet, se påfølgende avsnitt. Styret har følgelig ikke tilstrekkelig grunnlag til å gi generalforsamlingen sin tilrådning. Styret mener imidlertid at idéen kan være interessant, og anbefaler at prosjektet utredes videre med henblikk på en formell og endelig beslutning senere.

Styrets alternative forslag inkluderer dermed IKKE et eksplisitt bindende vedtak om gjennomføring på årets ordinære generalforsamling, og krever således kun alminnelig flertall (50%).

Generelt: Bygningenes fasader og tak inngår i borettslagets fellesareal. Vedtak om påbygg, ombygging eller andre endringer av bygningsmassen som berører fellesarealene krever at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall. Uansett om initiativet til på- eller ombygging har sitt utspill fra styret eller kommer fra andelseiere, er det alltid viktig med en grundig og forsvarlig saksforberedelse.

Styret er ansvarlig for saksbehandlingen, og ofte vil det være nødvendig å søke faglig bistand. Ved enhver ombygging av større omfang stilles det en rekke krav til forhold som bør eller skal være avklart før vedtak kan treffes, blant annet;

- Det må foreligge en uavhengig bygningsteknisk/-faglig vurdering om de aktuelle inngrepene i berørte bygningsskonstruksjoner er forsvarlige og tilrådelige.
- Likeså en grundig utredning om hvorvidt vedtaket kan gi enkelte andelseiere fordeler som medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller fellesskapet. Det kan gjelde forhold som berører den enkelte, som f.eks. redusert utsikt/lys/sol, sjenerende innsyn, støy o.l. Men også konsekvenser for borettslaget som sådan (brl. § 7-13).



- Selv om andelseier(ne) selv betaler og vil stå for utbyggingen, vil borettslaget/felles-skapet senere måtte stå ansvarlig for vedlikehold med opphav i gjennomførte tiltak. Kostnadsfordelingen for all slik framtidig vedlikehold bør derfor avtales klart og tydelig.
- Styret skal ha kontroll med arbeidet, om nødvendig ved å engasjere fagkyndige.
- Det bør settes frister, rammer og tekniske krav for gjennomføringen av prosjektet.

Generalforsamlingen skal med andre ord få presentert et bredt og gjennomarbeidet beslutningsgrunnlag for sitt vedtak. Det påhviler styret å vurdere konsekvensene på både kort og lang sikt, samt gi sin tilrådning.

Spesielt: Mottatt forslag er et privat initiativ fra en gruppe andelseiere i 4. og 5. etasje.- Styret mottok forslaget tirsdag 25. mai, på fristen for innkomne forslag til årets ordinære generalforsamling. Alle saker som var ønsket behandlet skulle være OBOS/forvalter i hende senest mandag 31. mai.

Styret har i løpet av det siste året vært kjent med initiativet og blitt uformelt informert om ideen gjennom skisser og tegninger, men ikke fått saken til realitetsbehandling før nå. For å holde seg orientert har styreleder deltatt på et par av takterassegruppens møter, og hele styret ble så orientert om forslaget i et møte dagen før framleggelsen.

En av initiativtakerne er også medlem av styret, og har vært sentral i utarbeidelsen av forslaget. Grunnet sin personlige interesse i prosjektet er hun dermed inhabil som styremedlem, og har derfor ikke deltatt i styrets formelle behandling av denne saken.

Forslaget inneholder beskrivelse av bakgrunn, generell begrunnelse og tekniske løsninger gjennom skisser og bilder. De aktuelle andelseierne skriver at de selv vil dekke samtlige kostnader til utbyggingen, også framtidige utgifter til vedlikehold. Med forslaget følger ellers ingen vurderinger rundt forholdene nevnt under «Generelt».

Dette er en stor og viktig sak for borettslaget. På den korte tiden vi har hatt til rådighet har styret ikke hatt mulighet til å foreta en tilfredsstillende vurdering av de ulike sidene ved takterassegruppens forslag, herunder en relevant konsekvensutredning.

Forslag til vedtak 1

Forslagstillers forslag til vedtak: Takterassegruppen ber om vedtak fra generalforsamlingen om å gjennomføre prosjektet. Det presiseres at dersom vedtak om gjennomføring av prosjektet fattes, verken garanterer at prosjektet vil gjennomføres, eller forplikter berørte andelseiere til å bygge takterrasser. Prosjektet vil kun gjennomføres dersom juridiske og byggetekniske forhold tillater dette, samt at de enkelte berørte andelseiere ønsker å dekke kostnaden for sine takterrasser.

Forslag til vedtak 2

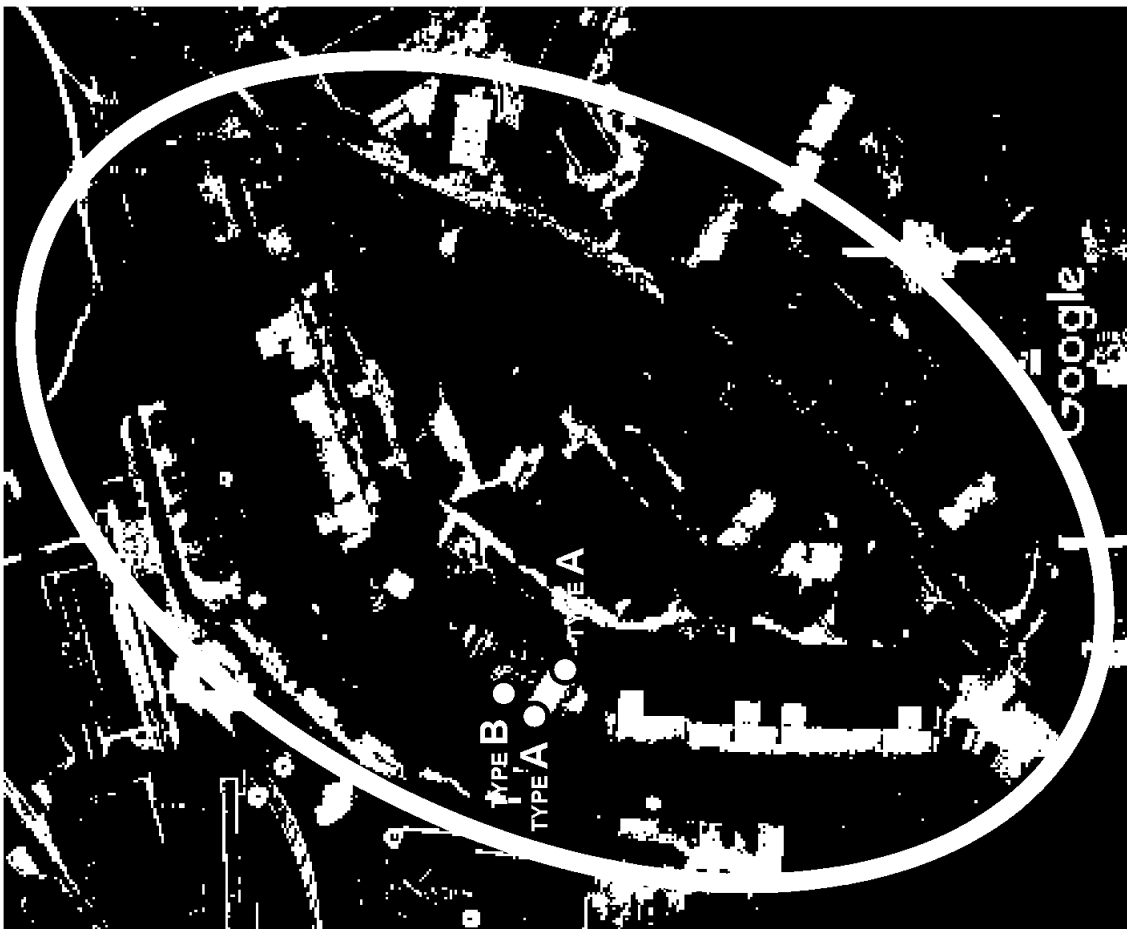
Styrets forslag til vedtak: Styret ber om vedtak fra generalforsamlingen om at takterasse-prosjektet skal utredes videre. Et fullt utredet forslag bør kunne framlegges ekstraordinær general-forsamling i løpet av høsten 2021. Alle andelseiere skal holdes orientert underveis i prosessen, gjennom bruk av Vibbo-portalen og eventuelt beboermøte(r). Borettslaget vil dekke påførte kostnader til utredning som faller inn under styrets ordinære forvaltningsansvar. Kostnader ut over dette må



dekkes av de andelseierne som ønsker utbygging av takterrasse.

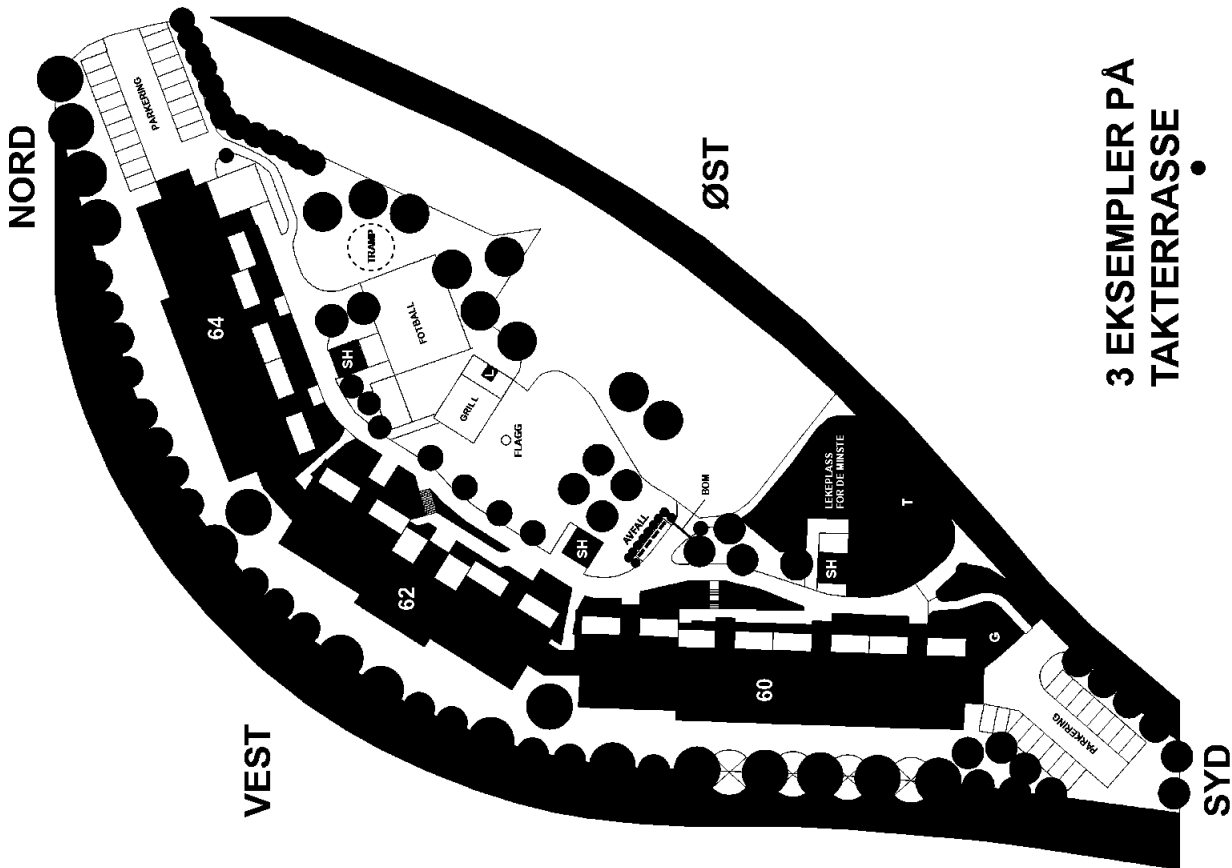
Vedlegg

1. Hoffsv.60-64_Grønnplan_2021.pdf
2. Hoffsv.60-64_Takterr_2021_Type A.pdf
3. Hoffsv.60-64_Takterr_2021_Type B.pdf
4. Hoffsv.60-64_Takterr_FOTO_2021_Vest.pdf
5. Hoffsv.60-64_Takterr_FOTO_2021_Øst.pdf



TAKTERRASSE TYPE **A** ER TILKNYTTET ARKER I TAKET

TAKTERRASSE TYPE **B** ER TILKNYTTET DET ORDINÆRE TAKET

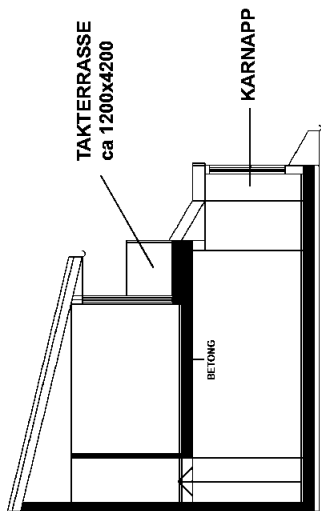


3 EKSEMPLER PÅ TAKTERRASSE

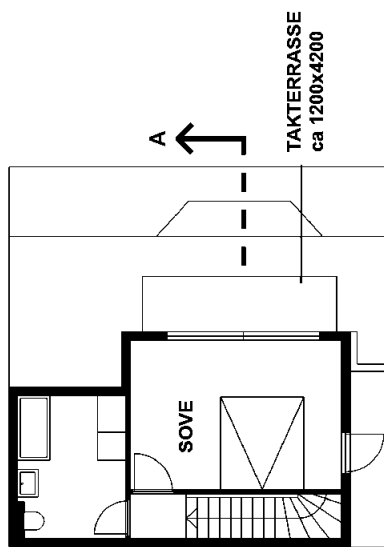
SYD

A3 =
Dato 05.10.2020

SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

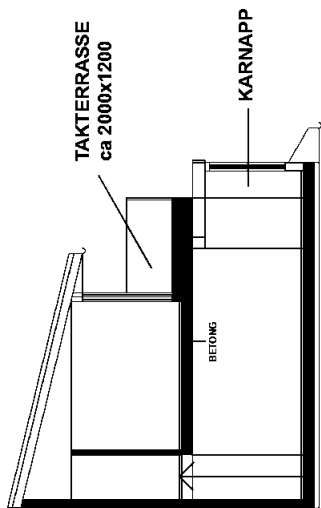


SNITT A mål = 1:100

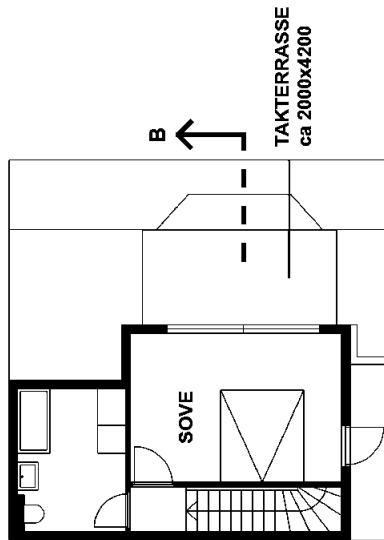


PLAN mål = 1:100

TAKTERRASSE TYPE A - alternativ nr.1



SNITT B mål = 1:100



PLAN mål = 1:100

TAKTERRASSE TYPE A - alternativ nr.2



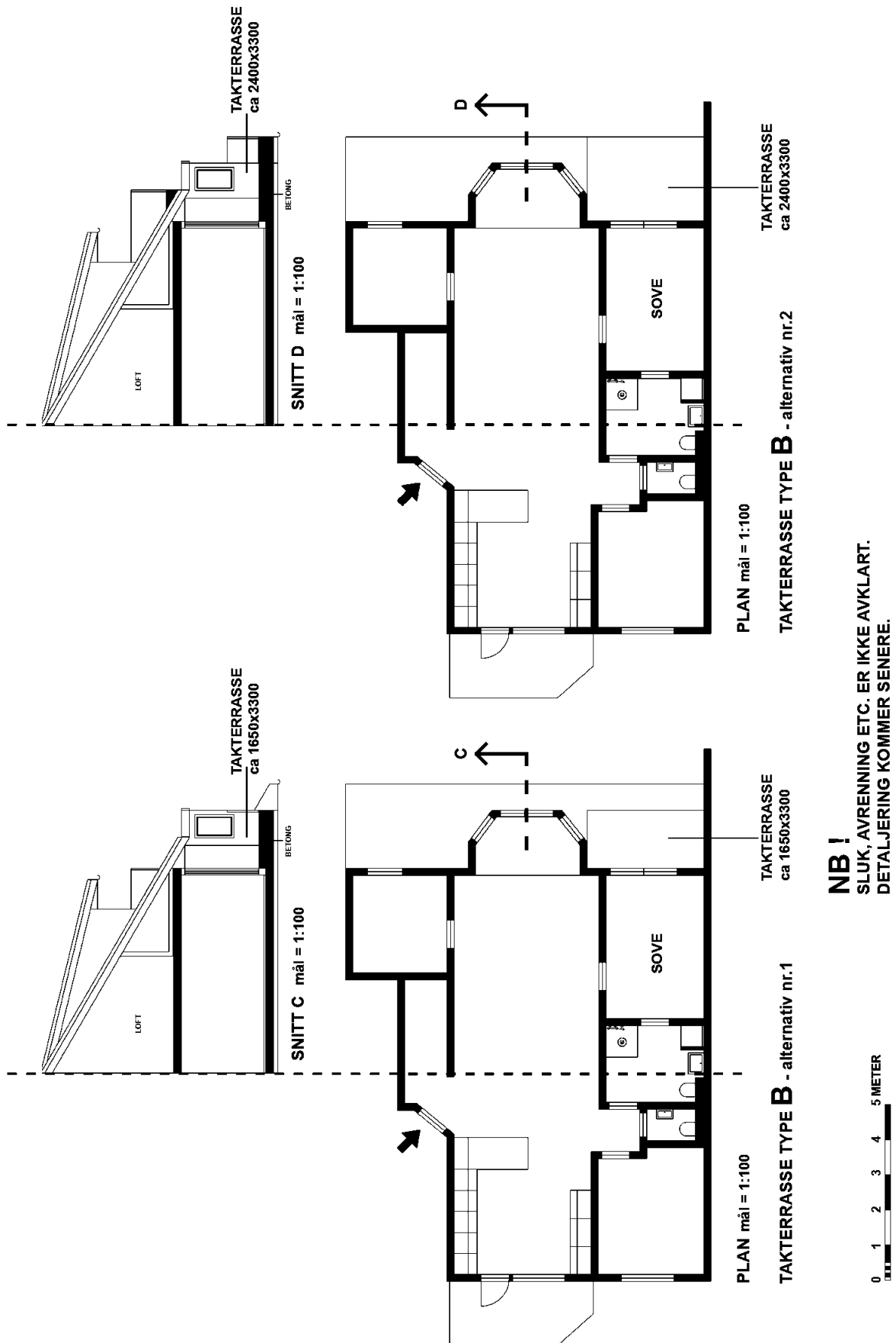
ILLUSTRASJON FRA ca.....TILSVARENDE

NB !
SLUK, AVRENNING ETC. ER IKKE AVKLART.
DETALJERING KOMMER SENERE.

41 av 50

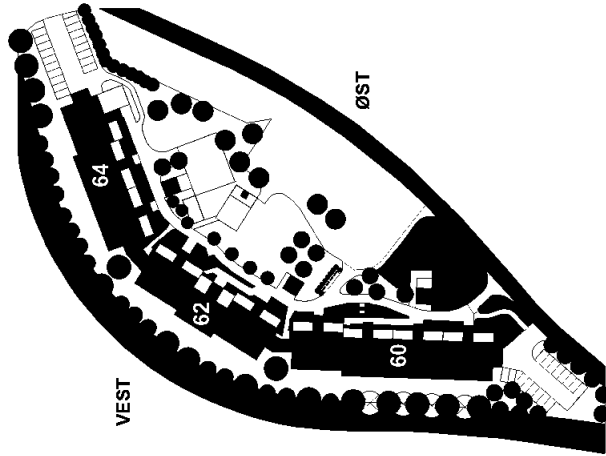
A3 = mål 1:100
Dato 05.10.2020

SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG



A3 = mål 1:100
Dato 05.10.2020

SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG



HOFFSV. 62



HOFFSV. 60

FOTO FASADE VEST

KUN EKSEMPEL PÅ PLASSERING.

TYPE A OG B

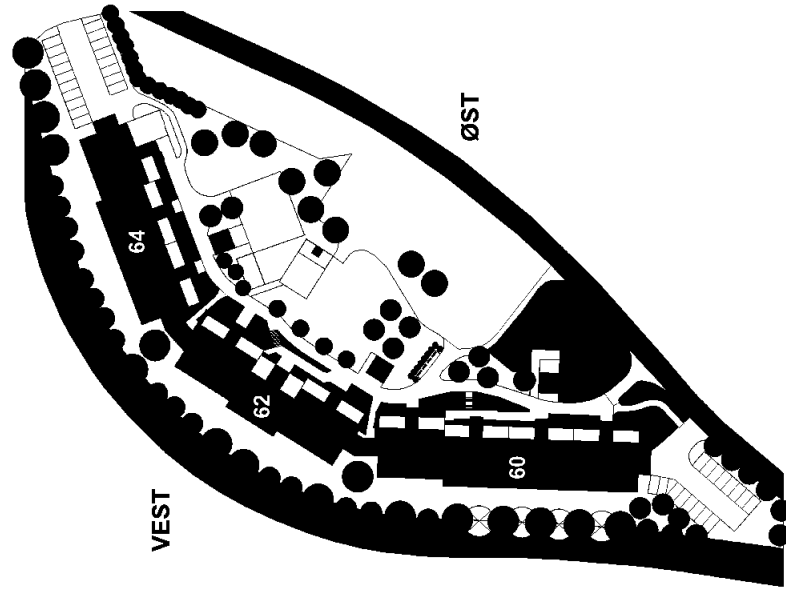
BILDER GJELDER
FOR BADE
HOFFSV. 60, 62 OG 64.

**OBS TYPE B
TAKTERRASSER
SOM GIR INNSYN
TIL NABO ER IKKE
AKTUELT.**

43 av 50

SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

A3 = mål 1:100
Dato 30.01.2021



VEST

ØST

64

62

60

TAKTERR. TYPE A



HOFFSV. 64



HOFFSV. 62



HOFFSV. 60

FOTO FASADE

ØST

HER VIL DET KUN
VÆRE TYPE A

A3 = mål 1:100
Dato 30.01.2021

SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG



Sak 11

Delegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS Generalforsamling foreslås Bjørn Kongsgaard

Forslag til vedtak

Bjørn Kongsgaard er valgt.



Sak 12

Varadelegert til OBOS Generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som varadelegert til OBOS Generalforsamling foreslås Per Kristian Evjen Andersen

Forslag til vedtak

Per Kristian Evjen Andersen er valgt.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.