



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 801 326	5 606 901
Sum inntekter		5 801 326	5 606 901
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 032	198 033
Annen driftskostnad		5 178 291	5 298 741
Sum kostnader		5 553 178	5 667 924
Driftsresultat		248 148	-61 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 450	34 584
Sum finansinntekter		37 450	34 584
Annen finanskostnad		575 275	374 741
Sum finanskostnader		575 275	374 741
Netto finans		-537 825	-340 157
Ordinært resultat før skattekostnad		-289 677	-401 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		-289 677	-401 180
Årsresultat		-289 677	-401 180
Totalresultat		-289 677	-401 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-289 677	-401 180
Sum overføringer og disponeringer		-289 677	-401 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		727 723	925 755
Sum varige driftsmidler		79 717 279	79 915 311
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 583	
Sum finansielle anleggsmidler		91 583	0
Sum anleggsmidler		79 808 862	79 915 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 594
Andre fordringer		133 654	130 758
Sum fordringer		133 654	136 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 486	1 449 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 486	1 449 749
Sum omløpsmidler		791 139	1 586 101
SUM EIENDELER		80 600 002	81 501 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		15 458 516	15 748 192
Sum opptjent egenkapital		15 458 516	15 748 192
Sum egenkapital		15 467 016	15 756 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 209 011	20 828 621
Øvrig langsiktig gjeld		44 817 727	44 726 600
Sum annen langsiktig gjeld		65 026 738	65 555 221
Sum langsiktig gjeld		65 026 738	65 555 221
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 540	2 169
Leverandørgjeld		101 708	147 695
Annen kortsiktig gjeld			39 635
Sum kortsiktig gjeld		106 248	189 499
Sum gjeld		65 132 986	65 744 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 600 002	81 501 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502840

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 801 326	5 606 901
Sum inntekter		5 801 326	5 606 901
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 032	198 033
Annen driftskostnad		5 178 291	5 298 741
Sum kostnader		5 553 178	5 667 924
Driftsresultat		248 148	-61 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 450	34 584
Sum finansinntekter		37 450	34 584
Annen finanskostnad		575 275	374 741
Sum finanskostnader		575 275	374 741
Netto finans		-537 825	-340 157
Ordinært resultat før skattekostnad		-289 677	-401 180
Ordinært resultat etter skattekostnad		-289 677	-401 180
Årsresultat		-289 677	-401 180
Totalresultat		-289 677	-401 180
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-289 677	-401 180
Sum overføringer og disponeringer		-289 677	-401 180



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		727 723	925 755
Sum varige driftsmidler		79 717 279	79 915 311
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		91 583	
Sum finansielle anleggsmidler		91 583	0
Sum anleggsmidler		79 808 862	79 915 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 594
Andre fordringer		133 654	130 758
Sum fordringer		133 654	136 352
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 486	1 449 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 486	1 449 749
Sum omløpsmidler		791 139	1 586 101
SUM EIENDELER		80 600 002	81 501 413

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	15 458 516	15 748 192
Sum opptjent egenkapital	15 458 516	15 748 192
Sum egenkapital	15 467 016	15 756 692
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 209 011	20 828 621
Øvrig langsiktig gjeld	44 817 727	44 726 600
Sum annen langsiktig gjeld	65 026 738	65 555 221
Sum langsiktig gjeld	65 026 738	65 555 221
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 540	2 169
Leverandørgjeld	101 708	147 695
Annen kortsiktig gjeld		39 635
Sum kortsiktig gjeld	106 248	189 499
Sum gjeld	65 132 986	65 744 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 600 002	81 501 413



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Smestaddammen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 12. juni 2023

Selskapsnummer: 541





Velkommen til årsmøte i Smestaddammen 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 12. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/541>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring garasjeplasser
8. Vedtektsendring ordensregler
9. Øke sikkerhet på balkong; nye og høyere balkongrekkverk
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Smestaddammen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører innstilles som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmsen foreslått. Som protokollvitner ble Nina Gulbrandsen og Charlotte Heyerdahl foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0541 Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 160 000



Styrets innstilling

Styrets honorar økes med 3.2%, fra kr. 155 000 til 160 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse øker med 3,2258%, til 160.000.

Sak 7

Vedtektsendring garasje plasser

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til *endring* gjelder punkt i 4-1 (5) Boretten.

Eksisterende formulering:

"Garasjeplassene som følger leiligheten skal fortrinnsvis leies ut internt i borettslaget. Utleie av garasjeplasser til eksterne leietakere kan kun godkjennes av styret."

Teksten er foreslått *presisert og endret* til:

"*Garasjeplasser tilknyttet leilighetene skal følge andelen de er registrert på, også ved salg av andeler. Disse plassene skal fortrinnsvis leies ut internt i borettslaget. Utleie til eksterne brukere må godkjennes av styret.*"

Styrets innstilling

Garasjeplasser med 4-sifrede leilighetsnumre er ikke omsettbare, hverken eksternt eller internt. Andelseiere som har behov for å byttelåne eller leie plasser må gjerne inngå slike avtaler privat. Den foreslåtte tilføyelsen i vedtekten formaliserer den etablerte praksisen i borettslaget med å avstå fra permanente plassbytter ved omregistrering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til vedtektsendring garasjeplasser



Sak 8

Vedtektsendring ordensregler

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget gjelder punkt i 4-1 (4) Boretten:

"Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Foreslås *endret* til:

"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Styrets innstilling

Denne vedtektsendringen gir bedre samsvar med borettslagsloven § 5-11(4):

"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen".

Generalforsamlingen kan gi instruks til styret om endringer i gjeldende regelsett.

Forslaget innebærer IKKE at generalforsamlingen nå blir fratatt denne rettigheten.

Men reglene blir mer smidige og dynamiske dersom styret gis rett til å utføre små justeringer, uten å måtte avvente ny generalforsamling og votering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til vedtektsendring ordensregler

Sak 9

Øke sikkerhet på balkong; nye og høyere balkongrekkverk

Forslag fremmet av:

Morten Falch Sortland, 62A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkommet sak fremmet av andelseier Morten Falch Sortland, 62A, som skriver:

Det føles utrygt å la små barn være på balkongen. Mange barn som ikke er gamle nok til å være alene på balkongene har likevel evne til å låse opp og åpne balkongdøren selv mens mor eller far er i et annet rom en kort periode. Jeg ruver ikke spesielt høyt selv, men jeg blir likevel "svimmel" av å bevege meg rundt på balkongen. Andre enn meg er bedre på å vurdere hvordan balkongrekkverket best kan forbedres, men dagens rekkverk kan



enkelt skrus ned og erstattes av noe som er høyere og gjerne mer moderne. Glass e.l. hadde vært fint da det ikke gir tap av utsikt til fordel for sikkerhet.

Sortland ber altså generalforsamlingen å vedta montering av nye og høyere rekkverk på balkongene.

Styrets innstilling

90 cm balkonghøyde er fremdeles vanlig, og i samsvar med 1980-tallets bygningsnorm. Boligselskaper kan ikke bli pålagt å oppgradere til dagens høydenorm på 100-120 cm. Våre balkonger har vært og er fremdeles sikre, men den subjektive trygghetsfølelsen vil jo variere individuelt. Beboerne har ansvar for å påse at barn ikke er på balkongen uten tilsyn av voksne, døra MÅ derfor låses når foreldrene er opptatt med egne gjøremål inne. Låsvidere i 3.-5. etasje kan enkelt erstattes med nøkkel, slik at barn ikke får åpnet døra. Og med en sikkerhetslenke montert øverst i karmen får man også mulighet for lufting.

Toppmontert glass- og stolperekkverk som øker balkongenes totalhøyde til 110 cm har en antatt prosjektkostnad på ca. 2 millioner kroner.

Konklusjon:

Balkongsikkerheten er bra nok, og prosjekter av primært designmessig og visuell karakter må nå bli satt på vent. Bygningsmassen vil etter hvert møte enda flere aldersrelaterte utfordringer og oppdateringskrav, og disse må selvsagt prioriteres. Styret mener at andelseierens forslag om nye balkongrekkverk ikke kan forsvares. Nytteverdien er minimal, og prosjektet bidrar til unødig høy gjeldsvekst i borettslaget, og forslaget vil føre til store kostnader og nedprioritering av annet nødvendig og planlagt vedlikeholdsarbeid.

Styret råder derfor å stemme MOT forslag til vedtak nedenfor.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret å følge opp innkommet forslag om nye og høyere balkongrekkverk.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Bjørnstad
- Trygg Øyvind Bremnes Stokke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Weel
- Per Kristian Andersen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Petter Kongsgaard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helene Skillebekk

Sak 12

Valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 medlem til valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem til valgkomité:

- Geir Henriksen
- Toril Lindstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Marie Charlotte Borg Heyerdahl	Hoffsveien 60 C
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

Morten Gråberg	Hoffsveien 60 C
Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A

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

Gårds- og bruksnummer:

32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1985.

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.

Smestaddammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har utført befaringer, registrert skader, og engasjert/fulgt opp leverandører. 16 styre- og arbeidsmøter ble avholdt i 2022. I tillegg utstrakt digital kommunikasjon. Sosialt: dugnad med sommerfest ble arrangert i juni, julegrantenning i desember.

Utførte arbeider og prosjekter 2022-2023

1. Oppgang 60A og 62B: Nye glassfasader i trappeløp, med 3-lags glass og bedre åpne- og lukkemulighet for lufting og vask.
2. Gangsti adkomst 62B: oppgradert steinbelegg, installert ny belysning.
3. Hovedtak: blikkenslagerarbeid på flere steder som følge av lekkasjer.
4. Garasjeport nord: større reparasjoner og elektronisk oppgradering.
5. Nye systemlåser: universalnøkler for fellesområder til alle andeler.
6. Ny fiberavtale Telenor: Frihet M, med individuell tilpasning av innhold.
7. Heis i 62B: kommunal kontroll fulgt opp med leverandørservice.
8. Alle loft: ny og bedre belysning.
9. Garasje: 71 nye kraner/ventiler for vanntilførsel, uforutsett kostnad.
10. 64C 2. og 3. etasje: 4 nye vinduer, tilbakestilt feilmontering fra 2016.
11. 64C markterrasse: rehabilitert med bl.a. ny membran. Utbedring av fuktskader på fasade nord og treningsrom grunnet gjentatte lekkasjer.
12. Lekeplass: ny vippehuske og ny trampolineneetting.
13. Gangfelt adkomst nord v/gamle Hoffsvæien: søknad sendt, avventer svar.
14. Igangsatt oppdatering på plantegninger av leiligheter og arealer.
15. Fellesarealer: et kontinuerlig ryddeprosjekt, svært tids- og ressurskrevende.
16. Kommunikasjon med beboere på Vibbo/Styrerommet, nye styringsverktøy:
Vi erfarer nå at all kommunikasjon er blitt digital. OBOS foretrekker budsjett- og regnskapsmøter på Teams, det blir neppe aktuelt med fysiske Årsmøter. Styret har tatt i bruk OBOS' løsninger for vedlikehold/økonomisk planlegging, samt HMS-kartlegging og kontroll i borettslaget (Helse, Miljø og Sikkerhet).

Planlagte arbeider og prosjekter 2023-2024

- A. Ca. 80 nye vinduer (95 x 95 cm) mot Hoffsvæien, monteres høsten 2023.
- B. Glassfasader i ett eller to nye trapperom, monteres også høsten 2023.
- C. Utbedre et ukjent antall sprukne balkonggulv, vurdere omfang og behov.
- D. Tilpasning og innredning av kjellerboder i 60D og 62C som felles sportsboder for samtlige beboere. Antatt klare til bruk før vinteren.
- E. Husordensregler; oppdateres etter beboerønsker, endrede vaner og behov.

Økonomi

Borettslaget er nå 34 år. Styret registrerer økende alders- og slitasjekostnader fra flere deler av bygningsmassen. Vi har behov for nye låneopptak som kan finansiere nødvendige og forebyggende utbedringer, ca. 1.8 millioner allerede i inneværende år.

Samarbeid

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid. Takk også til vaktmester Ahmed for god oppfølging av arbeidsinstruks og vennlige tilstedeværelse. Borettslaget har et godt og positivt miljø, og vi oppfordrer alle til videre engasjement og innsats

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte felleskostnader, økte ladeinntekter til EL-bil og andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift- og vedlikehold, andre driftskostnader og avskrivninger.

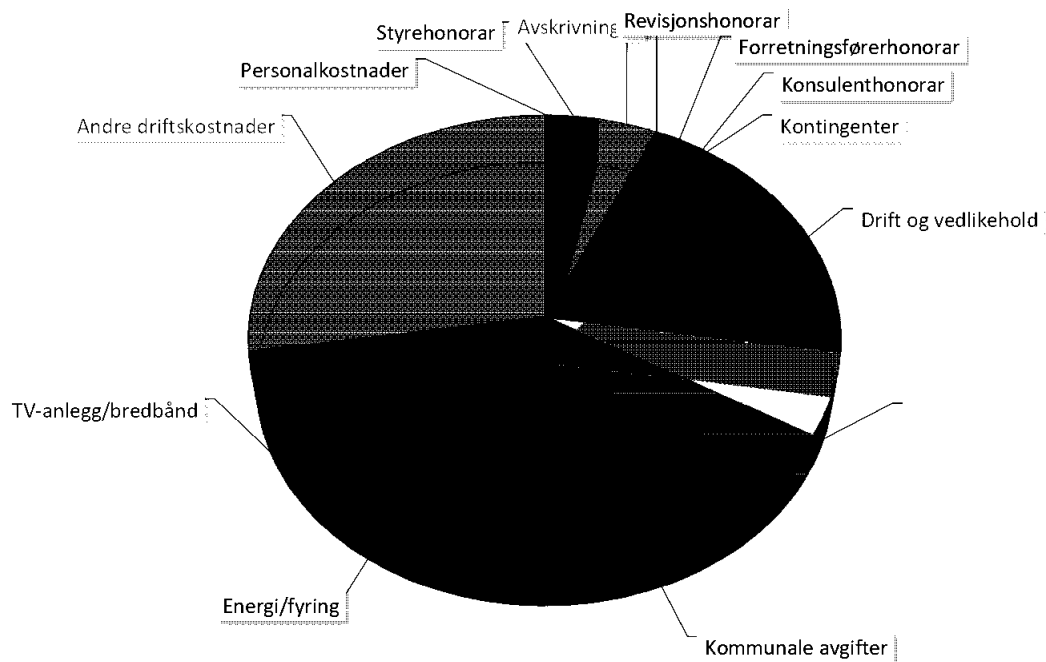
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Smestaddammen Borettslag har lån i OBOS-banken. Pålydende rentesats er 4,35%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smestaddammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dels resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 ubilsktede feil.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslø, 04. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 396 602	2 277 147	1 396 602	684 892
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-289 677	-401 180	922 295	496 334
Tilbakeføring av avskrivning 14	198 032	198 033	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-619 610	-677 397	-602 000	-525 000
Innsk. øremerk. bankkto	-456	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-711 711	-880 544	320 295	-28 666
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	684 891	1 396 602	1 716 897	656 226

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	791 139	1 586 101
Kortsiktig gjeld	-106 248	-189 499
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	684 891	1 396 602



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 639 636	5 412 590	5 302 000	5 862 000
Ladeinntekter EL-bil		94 633	9 273	0	94 633
Andre inntekter	3	67 057	185 038	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 801 326	5 606 901	5 327 000	5 981 633
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 150	-21 150	-21 855
Styrehonorar	5	-155 000	-150 000	-155 000	-155 000
Avskrivninger	14	-198 032	-198 033	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-6 920	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-153 660	-149 910	-156 000	-161 500
Konsulenthonorar	7	-17 757	-43 384	-15 000	-20 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-18 200	0
Drift og vedlikehold	8	-954 713	-1 754 726	-730 000	-760 000
Forsikringer		-330 722	-297 958	-309 000	-375 944
Kommunale avgifter	9	-1 162 828	-1 064 677	-1 070 255	-1 099 000
Energi/fyring		-576 467	-560 397	-560 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-432 411	-427 252	-440 000	-455 000
Andre driftskostnader	10	-1 523 733	-976 517	-923 100	-900 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 553 178	-5 667 924	-4 404 705	-4 516 299
DRIFTSRESULTAT		248 148	-61 023	922 295	1 465 334
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 450	34 584	0	0
Finanskostnader	12	-575 275	-374 741	0	-969 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-537 825	-340 157	0	-969 000
ÅRSRESULTAT		-289 677	-401 180	922 295	496 334
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-289 677	-401 180		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	727 723	925 755
Miljøbankkonto, øremerket		91 583	0
SUM ANLEGGSMIDLER		79 808 862	79 915 311
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	5 594
Forskuddsbetalte kostnader		102 942	110 683
Andre kortsiktige fordringer	15	30 712	20 075
Driftskonto OBOS-banken		262 653	296 709
Driftskonto OBOS-banken II		382 864	1 147 531
Sparekonto OBOS-banken		2 596	2 575
Innestående i andre banker		9 374	2 934
SUM OMLØPSMIDLER		791 139	1 586 101
SUM EIENDELER		80 600 002	81 501 413
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		15 458 516	15 748 192
SUM EGENKAPITAL		15 467 016	15 756 692
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 209 011	20 828 621
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	91 127	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 026 738	65 555 221
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 708	147 695
Påløpte renter		4 540	2 169



10

Smestaddammen Borettslag

Annen kortsiktig gjeld		0	39 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 248	189 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 600 002	81 501 413
Pantstillelse	19	23 150 000	23 150 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2023

Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard /s/ Anders Høfft Bjørnstad /s/ Helene Skillebekk /s/

Per Kristian Evjen Andersen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 610 164
Nedbetaling	926 220
Garasje	354 000
Telenor Frihet M-TV7/Internett	347 480
Eiendomsskatt	206 772
Balkong	204 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 648 636

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 639 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Etablering av ladestasjon 2019, rest inntektsført	39 635
Skadeutlegg forsikring	2 453
Telenor, leie antenneplass	24 969
SUM ANDRE INNETEKTER	67 057

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 855

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 155 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 757
SUM KONSULENTHONORAR	-17 757

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-667 434
Drift/vedlikehold VVS	-56 893
Drift/vedlikehold elektro	-12 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 045
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 573
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 337
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-954 713

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-206 873
Vann- og avløpsavgift	-706 936
Renovasjonsavgift	-249 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 162 828

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 624
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 640
Vaktmestertjenester	-1 416 441
Vakthold	-47 599
Andre fremmede tjenester	-2 162
Trykksaker	-4 843
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Telefon, annet	-1 485
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-2 440
Velferdskostnader	-9 658
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 523 733

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	477
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 177
SUM FINANSINTEKTER	37 450

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-575 275
SUM FINANSKOSTNADER	-575 275

NOTE: 13**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 gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-192 462	
Avskrevet i år	-43 186	
		209 110

SYKKELSTATIV

Tilgang 2020	270 945	
Avskrevet tidligere	-180 630	
Avskrevet i år	-90 314	

1

Søppelhus

Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-247 637	
Avskrevet i år	-64 532	
		323 612

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 **727 723****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-198 032****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 30 712

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **30 712****NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Nedbetalt tidligere	-10 695 663	
Nedbetalt i år	619 610	
		-20 209 011

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-20 209 011**

**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**

Avsetning bomiljøtiltak	-91 127
Innskudd garasjer	-1 365 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 456 127

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	20 209 011
TOTALT	63 570 611

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

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



Annen informasjon om borettslaget

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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



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
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, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass



2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Beising av trevirke på markterrasser. 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. Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerasser.
2006	Fasaderehabilitering m.m	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 lekeklass etter nye forskrifter.	
1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	
1996 - 1997	Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 8.06.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.23

Selskapsnummer: 541 **Selskapsnavn:** Smestaddammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Nina Gulbrandsen og Charlotte Heyerdahl foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse øker med 3,2258%, til 160.000.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring garasjeplasser

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til vedtektsendring garasjeplasser

For

Mot

Sak 8 Vedtektsendring ordensregler

Generalforsamlingen støtter styrets forslag til vedtektsendring ordensregler

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Øke sikkerhet på balkong; nye og høyere balkongrekkverk

Generalforsamlingen ber styret å følge opp innkommet forslag om nye og høyere balkongrekkverk.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Anders Bjørnstad
 Trygg Øyvind Bremnes Stokke

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Frode Weel
 Per Kristian Andersen

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Bjørn Petter Kongsgaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Helene Skillebekk

Sak 12 Valgkomité

Medlem til valgkomité (kun 2 skal velges)

- Geir Henriksen
 Toril Lindstad

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.