



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 980 982	19 156 025
Sum inntekter		18 980 982	19 156 025
Kostnader			
Lønnskostnad		1 689 090	1 636 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		449 708	491 645
Annen driftskostnad		13 168 465	11 131 659
Sum kostnader		15 307 263	13 259 956
Driftsresultat		3 673 719	5 896 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 728	12 575
Sum finansinntekter		8 728	12 575
Annen finanskostnad		1 037 132	1 338 531
Sum finanskostnader		1 037 132	1 338 531
Netto finans		-1 028 404	-1 325 956
Ordinært resultat før skattekostnad		2 645 315	4 570 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 645 315	4 570 113
Årsresultat		2 645 315	4 570 113
Totalresultat		2 645 315	4 570 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 645 315	4 570 113
Sum overføringer og disponeringer		2 645 315	4 570 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 718 220	2 089 147
Sum varige driftsmidler		46 584 341	46 955 268
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		30 356	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		60 246	60 246
Sum anleggsmidler		46 644 587	47 015 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		286 349	595 392
Sum fordringer		286 349	595 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 807 187	5 124 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 807 187	5 124 878
Sum omløpsmidler		7 093 535	5 720 270
SUM EIENDELER		53 738 122	52 735 784



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital		32 800	32 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		19 932 128	22 577 443
Sum opptjent egenkapital		-19 932 128	-22 577 443
Sum egenkapital		-19 899 328	-22 544 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65 982 492	68 331 825
Øvrig langsiktig gjeld		6 256 825	6 256 825
Sum annen langsiktig gjeld		72 239 317	74 588 650
Sum langsiktig gjeld		72 239 317	74 588 650
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		125 412	125 580
Leverandørgjeld		610 961	372 966
Skyldige offentlige avgifter		96 636	79 735
Annen kortsiktig gjeld		565 124	113 496
Sum kortsiktig gjeld		1 398 133	691 777
Sum gjeld		73 637 450	75 280 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 738 122	52 735 784



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418345

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 980 982	19 156 025
Sum inntekter		18 980 982	19 156 025
Kostnader			
Lønnskostnad		1 689 090	1 636 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		449 708	491 645
Annen driftskostnad		13 168 465	11 131 659
Sum kostnader		15 307 263	13 259 956
Driftsresultat		3 673 719	5 896 069
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 728	12 575
Sum finansinntekter		8 728	12 575
Annen finanskostnad		1 037 132	1 338 531
Sum finanskostnader		1 037 132	1 338 531
Netto finans		-1 028 404	-1 325 956
Ordinært resultat før skattekostnad		2 645 315	4 570 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 645 315	4 570 113
Årsresultat		2 645 315	4 570 113
Totalresultat		2 645 315	4 570 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 645 315	4 570 113
Sum overføringer og disponeringer		2 645 315	4 570 113



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		1 718 220	2 089 147
Sum varige driftsmidler		46 584 341	46 955 268
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		29 890	29 890
Andre fordringer			
		30 356	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		60 246	60 246
Sum anleggsmidler		46 644 587	47 015 514
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		286 349	595 392
Sum fordringer		286 349	595 392
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		6 807 187	5 124 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 807 187	5 124 878
Sum omløpsmidler		7 093 535	5 720 270
SUM EIENDELER		53 738 122	52 735 784

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital	32 800	32 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	19 932 128	22 577 443
Sum opptjent egenkapital	-19 932 128	-22 577 443
Sum egenkapital	-19 899 328	-22 544 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 982 492	68 331 825
Øvrig langsiktig gjeld	6 256 825	6 256 825
Sum annen langsiktig gjeld	72 239 317	74 588 650
Sum langsiktig gjeld	72 239 317	74 588 650
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 412	125 580
Leverandørgjeld	610 961	372 966
Skyldige offentlige avgifter	96 636	79 735
Annen kortsiktig gjeld	565 124	113 496
Sum kortsiktig gjeld	1 398 133	691 777
Sum gjeld	73 637 450	75 280 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 738 122	52 735 784



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Smedstua Borettslag

18. mai 2022

Selskapsnummer: 389





Velkommen til årsmøte i Smedstua Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

18. mai 2022 kl. 18:00, Smia.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Styreleder velges for 2 år - Vedtektsendring § 8-1 (2)
6. Endring av husordensreglene - Vaskeri og vaskeritider
7. Endring av husordensreglene - "Parkeringsbestemmelser"
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Som valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedstua Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Styreleder velges for 2 år - Vedtektssendring § 8-1 (2)

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styreleder velges for 2 år.

Bakgrunnen er at tidligere i borettslaget har det vært den regelen. I de aller fleste borettslag blir styreformannen valgt for 2 år.

Nåværende tekst i vedtektene:



Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år.

Ny tekst:

Funksjonstiden for styreleder er to år og for de andre medlemmene to år.

Forslag til vedtak

Det stemmes for den foreslåtte endringen av vedtektenes § 8-1 (2)

Sak 6

Endring av husordensreglene - Vaskeri og vaskeritider

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget er som følger:

Det bør gjøres om på vaskeritider. i dag er det kun 4 som har vasketider i løpet av dagen. Vaskeritiden er 3 timer + 1 time tørking det bør gjøres om slik at man går ned til 2 timer + 45 min med tørking av klær.

Ved å redusere vasketiden med 1 time så vil 5 stk kunne benytte vaskeriet. Vaskeriene er blitt oppjustert med raske vaskemaskiner eks: vasker man på 40 grader tar det ca 45 min altså man kan da vaske ca 4 vaskemaskiner i løpet av 2 timer.

Eller:

At man gjør slik for vaskeriene som mange andre borettslag gjør å det er å gjøre vaskeriet om til betalingsvaskeri. Det vil si at man da må betale for å benytte vaskeriet pr vask. Dette er det mest rettferdige for alle beboere. For det er jo ikke gratis i utgangspunktet da kostnadene ved blant annet vaskeri går over driftsbudsjettet noe alle er med på.

Om generalforsamlingen godtar/vedtar forslaget så må også husordensreglene omgjøres i kapittel under punktet vaskeriregler

Forslag til vedtak

Det stemmes for å endre husordensreglenes punkt om vaskeri og vaskeritider



Sak 7

Endring av husordensreglene - "Parkeringsbestemmelser"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Parkeringsbestemmelser"

1.

For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra **trafikk-komiteen** før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute. Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Endres til:

For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra **styret/vaktmester** før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute. Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak

Bommene betjenes kun med kort eller vipps. Privat bomåpner er ikke tillatt uten styrets godkjenning og ved fremleggelse av offentlig godkjent bevis for forflytningshemmede



Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Myrbakken

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda Løkken

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikran Ali
- Ole Andre Lindberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling for styre 2022.pdf



Sak 9

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:

- Espen Myrbakken

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Danielsen

Sak 10

Som valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ole Edon Johansen og Luis Ortiz.

Forslag til vedtak

Ole Edon Johansen og Luis Ortiz er valgt

Vedlegg

3. Husordensregler Smedstua Borettslag.pdf

4. Vedtekter Smedstua Borettslag.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Myrbakken	Kristoffer Robins Vei 82
Nestleder	Anette Jensen	Bjønnegrinda 1
Styremedlem	Rizwan Bhatti	Kristoffer Robins Vei 22
Styremedlem	Ina Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Styremedlem	Kamran Zulfiqar Hussain	Kristoffer Robins Vei 58
Varamedlem	Anne-Grethe Blegen	Kristoffer Robins Vei 40
Varamedlem	Martin Viken	Kristoffer Robins Vei 48

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

Varadelegert

Anette Jensen Bjønnegrinda 1

Valgkomiteen

Ole Edon Johansen

Erich Mogensøns Vei 34

Sharon Muren

Kristoffer Robins Vei 32

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Smedstua Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Kristoffer Robins Vei 2-82

Gårds- og bruksnummer:

100 40

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 387 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Smedstua Borettslag har 2 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 980 982.

Dette er høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering vaktmestertjenester til Smedvollen Borettslag. For utfyllende informasjon om andre inntekter se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 15 307 263.

Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 645 315 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 028 493 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 605 000 til større vedlikehold som omfatter oppgradering utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg samt utskifting av dagens låssystem og noe asfaltering i borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 34 679. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedstua Borettslag.

Lån

Smedstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til OBOS har økt ihht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter et låneopptak på ca. 14 000 000 – men ingen økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo, Årsrapport 2021.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smedstua Borettslag

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 26. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 028 493	2 733 899	5 028 493	5 695 402
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 645 315	4 570 113	4 062 500	-8 315 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	449 708	491 645	0	0
Økning depositum		0	2 400	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-78 781	-573 201	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 349 333	-2 196 363	-2 351 000	-2 553 042
					-10 868
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		666 909	2 294 594	1 711 500	542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 695 402	5 028 493	6 739 993	-5 173 140
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 093 535	5 720 270		
Kortsiktig gjeld		-1 398 133	-691 777		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 695 402	5 028 493		



SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 591 572	18 592 772	18 631 000	18 631 000
Andre inntekter	3	389 410	563 253	300 000	1 050 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 980 982	19 156 025	18 931 000	19 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 339 090	-1 286 652	-1 420 500	-1 445 500
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-449 708	-491 645	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 715	-11 500	-12 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-295 210	-288 010	-295 000	-303 000
Konsulenthonorar	7	-482 431	-255 497	-75 000	-250 000
Kontingenter		-76 480	-65 600	-70 000	-70 000
					-14 605
Drift og vedlikehold	8	-1 758 406	-1 977 257	-2 080 000	000
Forsikringer		-601 309	-563 045	-575 000	-627 000
Kommunale avgifter	9	-2 493 488	-2 461 170	-2 490 000	-2 563 000
Energi/fyring	10	-4 267 879	-2 944 580	-3 200 000	-3 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 108 714	-1 082 022	-1 150 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-2 070 834	-1 482 978	-1 479 000	-1 614 000
					-26 691
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 307 263	-13 259 956	-13 246 500	500
DRIFTSRESULTAT		3 673 719	5 896 069	5 684 500	-7 010 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 728	12 575	0	3 000
Finanskostnader	13	-1 037 132	-1 338 531	-1 622 000	-1 308 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 028 404	-1 325 956	-1 622 000	-1 305 000
ÅRSRESULTAT		2 645 315	4 570 113	4 062 500	-8 315 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 645 315	4 570 113		



SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	43 156 154	43 156 154
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	15	1 718 220	2 089 147
Aksjer og andeler	16	29 890	29 890
Langsiktige fordringer	17	30 356	30 356
SUM ANLEGGSMIDLER		46 644 587	47 015 514
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		286 349	280 963
Andre kortsiktige fordringer		0	314 429
Driftskonto OBOS-banken		1 478 942	883 471
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46 822	36 162
Sparekonto OBOS-banken		3 204 179	2 101 836
Sparekonto OBOS-banken II		1 579 783	1 576 367
Innestående i andre banker		497 461	527 043
SUM OMLØPSMIDLER		7 093 535	5 720 270
SUM EIENDELER		53 738 122	52 735 784
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	18	-19 932 128	-22 577
SUM EGENKAPITAL		-19 899 328	643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	65 982 492	68 331 825
Borettsinnskudd	20	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	21	57 225	57 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 239 317	74 588 650

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		610 961	372 966
Skyldige offentlige avgifter	22	96 636	79 735
Påløpte renter		10 398	11 752
Påløpte avdrag		115 014	113 828
Annen kortsiktig gjeld	23	565 124	113 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 398 133	691 777

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**53 738 122 52 735 784**

Pantstillelse	24	94 184 600	94 184 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken /s/

Rizwan Bhatti /s/

Ina Danielsen /s/

Kamran Zulfiqar Hussain /s/

Anette Jensen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 965 500
Bredbånd	271 584
Trappevask	267 648
Parkering	84 000
Elbilparkering	42 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 631 032

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-31 000
Elbilparkering	-8 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 591 572

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaktmestertjenester fra Smedvollen Brl	275 000
Inntekter fra bom	86 675
Leieinntekter Smia	2 700
Vaktmestertjenester fra Tokerud Varmesentral	23 835
Nøkler mm	1 200
SUM ANDRE INNETEKTER	389 410

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-994 623
Overtid	-43 371
Påløpte feriepenger	-133 076
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Naturalytelser speilkonto	3 294
Arbeidsgiveravgift	-206 834
Pensjonskostnader innskudd	-19 014
AFP-pensjon	-28 503
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-858
Yrkesskadeforsikring	-3 708
Refusjon sykepenger	97 031
Arbeidsklær	-6 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 339 090

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret/vaktmesterne fått dekket bespising for kr 9 033, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 715.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-135 217
Arkitekt	-322 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 883
Konsulentonorarer Fornebu Forvaltning	-20 531
SUM KONSULENTHONORAR	-482 431

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-457 997
Drift/vedlikehold VVS	-456 191
Drift/vedlikehold elektro	-4 614
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-385 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 721
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-338 133
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 000



SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-1 758 406**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 519 895
Renovasjonsavgift	-973 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 493 488

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-483 077
Varmesentralen	-3 788 671
Refusjon strøm fra Garasjelaget	3 869
SUM ENERGI / FYRING	-4 267 879

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-297 765
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 450
Diverse leiekostnader/leasing	-10 695
Driftsmateriell	-50 194
Lyspærer og sikringer	-19 180
Vaktmestertjenester	-757 588
Nye kameraer	-163 239
Renhold ved firmaer	-564 281
Andre fremmede tjenester	-5 291
Trykksaker	-12 696
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 033
Andre kontorkostnader	-12 567
Telefon/bredbånd	-13 517
Telefon, annet	-10 618
Porto	-4 673
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 866
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-56 737
Forsikringer/avgifter biler	-7 371
Reisekostnader	-456
Bank- og kortgebyr	-7 044
Velferdskostnader (vaktmester/styret)	-13 574
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 070 834

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 728
SUM FINANSINNTEKTER	8 728

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-15 043
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 023 819
Andre rentekostnader	1 730
SUM FINANSKOSTNADER	-1 037 132

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1969	25 825 000
Tilgang 1997	17 331 154
SUM BYGNINGER	43 156 154

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****PC med utstyr**

Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	
		1

Rengjøringsmaskin

Tilgang 2021	57 981	
Avskrives fra 2022		57 981

Snøfreser nr. 1

Tilgang 2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-11 996	
Avskrevet i år	-5 998	
		11 996

Snøskjær nr. 2

Tilgang 2021	20 800	
Avskrevet i år	-4 160	
		16 640

Tørketrommel

Kostpris	1	1
----------	---	---

Varebil



Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-144 033	
Avskrevet i år	-4 966	1
Vaskemaskin		
Kostpris	1	1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-178 611	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-257 143	
Avskrevet i år	-42 856	1
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-15 430	
Avskrevet i år	-7 715	15 433
Wille Snøskuffe		
Tilgang 2014	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
WILLE SANDSTRØER		
Tilgang 2014	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-12 140	
Avskrevet i år	-6 070	12 142
Garasje borettslaget		
Tilgang 2014	88 000	
Garasjeanlegget avskrives ikke		88 000
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-501 563	
Avskrevet i år	-143 304	358 259
Kamera		
Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet tidligere	-114 640	
Avskrevet i år	-114 640	



		343 921
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 800 000	
Rabatt	-26 160	
Avskrevet tidligere	-840 000	
Avskrevet i år	-120 000	
		813 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 718 220
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-449 708

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Andel Fossum Gård	90
Aksjer Tokerud Varmesentral	29 800
SUM AKSJER OG ANDELER	29 890

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

ANDEL TOMT I S. 391	30 356
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	30 356

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000
Nedbetalt tidligere	14 479 868
Nedbetalt i år	343 150



		-1 636 982
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-69 350 000	
Nedbetalt tidligere	2 998 307	
Nedbetalt i år	2 006 183	
		-64 345
		510
		-65 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		492
NOTE: 20		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 1969 og 2004	-6 181 500	
Øket 2012	-18 100	
SUM BORETTSINNSKUDD		-6 199 600
NOTE: 21		
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Depositum parkeringsplasser	-51 725	
Depositum	-5 500	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-57 225
NOTE: 22		
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		
Forskuddstrekk	-46 822	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 814	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-96 636
NOTE: 23		
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger	-133 075	
55724	102	
TOKVAR	-432 150	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-565 124
NOTE: 24		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd	6 199 600	
Pantelån	65 982 492	
Påløpte avdrag	115 014	
TOTALT		72 297 106

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



Bygninger	43 156 154
Tomt	1 709 966
TOTALT	44 866 120



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid:

Det er avholdt 7 styremøter og behandlet 68 saker i styreperioden 2021.

I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget.

Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til tiltak i forbindelse med Covid-19, utarbeidet et forslag til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg, samt et nytt lås/nøkkelsystem som kommer på plass sommer/høst 2022, da det gamle er utgått på dato.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård.

Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Michael Gareth Winnem/Håvard Pedersen.

Nye andelseiere:

I løpet av 2021 fikk borettslaget 46 nye andelseiere, mot 21 i 2020.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 10 søknader om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2021, mot 4 i 2020.

Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Vårdugnaden ble utført mai mnd. Vaktmesterne stilte med mannskaper, bil og redskaper.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

Styret arrangerte bortkjøring av storsøppel den 19 og 26. oktober for beboerne.

Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2021 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til smedstua@styrerommet.no

Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 1 ny vaskemaskin.

1 vaskerier ble oppusset.

Bommer:

Driften/service av bommene besørges av Swarco AS.

Borettslagets andel av inntektene fra bommene i 2021 var kr. 86.675,- mot kr. 114.026, - i 2020.

Parkeringsplassene:

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

Vinduer:

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

**Skadedyr bekjempelse:**

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

Klagesaker:

2021 har det vært unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. 2021 har også vært preget av corona der skoler, barnehager har vært stengt i perioder. I tillegg så har mange hatt hjemmekontor. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

Lekeplassene – vernerunde:

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeplassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordningen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført 1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2021 har styret behandlet og godkjent 3 slike søknader mot 3 i 2020.

Tokerud Varmesentral A/S:

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold.

Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Anette Jensen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.

STYRET

E-postadresse til styret er smedstua@styrerommet.no. For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på www.smedstuaborettslag.no eller på Vibbo.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 STYREARBRID

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



VAKTMESTER

Borettslaget har 2 ansatte vaktmestere. Ole Edon Johansen og Khalid Majidi kan treffes på telefon 415 95 984 eller e-post smedstua.vaktmester@wemail.no. Vaktmester har arbeidstid fra 07:00 - 15:00. Vennligst unngå å ringe utenom arbeidstid.

I tillegg så har Morten Wiik ansvaret med snømåking og gressklipping.

RENHOLD

Borettslaget har avtale med Oslo Rengjøringservice AS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

PARKERING

Alle leiligheter har P-plass (med eller uten motorvarmer). Ved utflytting må motorvarmer/El. Bil lader sies opp. Ta kontakt med styret. Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse kan fås ved henvendelse til vaktmester, eller hente skjema fra vår hjemmeside.

VASKERI

Fellesvaskeriet finnes i annenhver blokk, til sammen 9 stk.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19901178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slukkeutstyr 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.

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

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Byttet alle dører til undersentralene + oppussing av det siste vaskeriet	Totalt 17 stk
2020 - 2020	Oppussing av 4 fellesvaskerier.	
2019	Fasaderehabilitering-Opp.vaskerier	Fasaderehabilitering- Ferdigstilt Oppussing av vaskerier 4 stk.
2018	Fasaderehabilitering	
2016 - 2016	Vindusutskiftning	Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.
2015	P-plass, ventilasjon, belysning	Ferdigstillelse av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstillelse av gjesteparkeringsplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringsplasser ekstra som følge av rehabiliteringen. Byttet 2 stk hovedtavler i blokker KR 2 og KR 16. Ventilasjonsskontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene.



2014	Oppgradering av parkeringsplassene	Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier. Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmere og ladestasjon til elbiler.
2013	Oppgradering av uteområdene	nytt avfallsystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.
2012	Byttet 750 stk. fasadeplater.	Nye kjellernedganger og dører.
2011	Nye belysning på parkeringsplassen.	Nye undersentraler som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.
2010	Fjernvarmerør	Utskifting av fjernvarmerør fra Tokerud Varmesentral, gjennom borettslaget
2009	Rehabilitering av Smia.	
2008	Nye betalingsautomater på bommene	
2007	Nye postkasser og ringetablå	
2006	Nye stoppekraner i alle kjellere	
2006	22 nedløpsrør skiftet	
2004	Maling av resterende oppganger.	
2003	Soilrør og maling oppganger.	Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.
2002	Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.	
2001	Inngangspartier og vinduer.	Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.
2000	Full oppgradering av kabel TV-nettet	
1999	Uteareal/Motorsykelbur/Smia/Tra pperom	Utearelene ble opprustet. Nye motorsykelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom
1998	Rehabilitering av Smia	
1995 - 1996	Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.	
1995 - 1996	Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet	
1994	Nye motorvarmere.	
1993	Nye veibommer. Nye tørketromler	
1992	Ombygging i Smia - nytt styrerom	
1991	1991 Røykvarslere og brannslukkingsu	
1990	Asfaltering/oppnganger/veibommer /utelys.	Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer. Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36



1989 Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.



0389 Smedstua Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Espen Myrbakken

Adresse **Kristoffer Robbinsvei 82**

E-postadresse: espen.myrbakken@tibnor.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kamran Z Hussain

Adresse **Kristoffer Robbinsvei 58.**

E-postadresse: kamhus667@gmail.com

Navn: Ina Danielsen

Adresse **Kristoffer Robbinsvei 76**

E-postadresse: danielsenina@outlook.com

Navn: Riswan Bhatti

Adresse **Kristoffer Robbinsvei 22**

E-postadresse: rizwan.bhatti@outlook.com

Som styremedlemm foreslås for 2 år:

Navn: Linda Løkken

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 68**

E-postadresse: linda.lokken@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ole Andre Lindberg

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 16**

E-postadresse: olan_lind@hotmail.com

2. Navn: Ikran Ali

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 30**

E-postadresse: iki_87@hotmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Espen Myrbakken

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 82**

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ina Danielsen

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 76**

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ole Edon Johansen

Adresse: **Erich Mogensønsvei 34**

E-postadresse: smedstua.vaktmester@wemail.no

Navn: Luis Ortiz

Adresse: **Kristoffer Robbinsvei 6**

E-postadresse: luis.ortiz@orkla.no

Dato: 12.04.2022, I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

Ole Edon Johansen

Sharon Muren



HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling 26. oktober 1972
Endret 8.5.1985, 13.5.1987, 22.5.1991, 26.5.1994, 29.5.1997, 21.5.2003, 24.5.2005, 14.11.2005, 15.5.2008,
25.5.2009, 26.5.2010, 14.10.2010, 13.5.2015, 12.05.2021

Andelseieren plikter å følge bestemmelser i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre. Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Balkongrekkverk og søyler, vinduer eller trapper skal ikke brukes til tørking, lufting eller resting av tøy, tepper eller sengeklær.

Grilling er tillatt på balkongene, unntatt bruk av kullgrill.

Flaggstenger, antenner for radio og TV, markiser, balkonginnglassing eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

All oppsetting av parabolantennener skal søkes styret. Parabolen skal ikke være til sjenanse for andre og skal være maksimalt 90 cm i diameter. Parabolen skal stå på gulv eller bakkeplan i hager og skal ikke være mer enn 20 cm over indre del av balkongkanten i blokkene. Det er heller ikke tillatt å sette parabolantennen utenfor eller over balkongkant, samt på øvrige yttervegger. Ingen parabolantennener kan settes opp på steder som kan anses som fellesområder.

Søkeren må undertegne en egenerklæring før parabolantennen settes opp.

Inngangs- og kjellerdører skal alltid være låst. Lufting av oppgangene skal kun skje gjennom oppgangsvinduene.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap og fryser som er tilkoblet strømmettet i privat bod. Dette gjelder både ved tilkobling til fellesanlegget og ved tilkobling til andelseierens eget strømmett. På grunn av stor økning i brannfaren er det heller ikke lov å ha fryser/ kjøleskap og lignende på balkongene.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Leilighetene og fellesarealene skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre, eller svekker borettslagets omdømme.

Det skal normalt være ro i leiligheten fra klokken 22:00-06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom klokken 20:00-08.00 og på helligdager.

Musikkundervisning tillatelse bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de støtende leiligheter.

Banking og boring er ikke tillatt etter klokken 19.30 på hverdager (mandag til fredag) og etter klokken 17.00 på lørdag. Det er ikke tillatt med banking og boring på søn- og helligdager.



DYREHOLD

Ved innflytting i borettslaget eller ved nyanskaffelse av hund eller katt, er det kun tillatt med ett husdyr, hund eller katt pr leilighet. Anskaffelse av husdyr (hund/katt) skal meldes til styret.

Ved eventuell tjenestehund eller førerhund kan det søkes borettslagets styre om dispensasjon fra bestemmelsene.

SØPPEL

Borettslaget har kildesortering. Andelseierne skal bruke blå, grønne og hvite poser til sortering av restavfall. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppelposer eller tilsvarende i oppgangen. Det er meget sjenerende og lukter vondt, både for naboer av gjester.

Søppelbrønnene skal bare brukes for vanlig husholdningsavfall. Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander ved søppelbrønnene. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene. Papir skal kastes i eget innkast. Det er oppsatt egen container ved parkeringsplassen til glass og metall. Spesialavfall skal ikke hensettes i borettslagets arealer. Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

RENHOLD

Renhold av trappeoppganger er satt bort til eksternt firma.

VASKERIER

Generelle bestemmelser for vaskeriene:

De utarbeidede regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskinene må følges.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn beboerne i borettslaget. Hvis oppsatt vasketid ikke benyttes, skal låsen fjernes i god tid. Alt tøy skal være fjernet, vaskeri og maskiner rengjort etter endt vasketid.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriene på søndager, bevegelige helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 før søn- og helligdager.

Det er forbudt med husdyr i vaskeriet.

Instruks for bruken av vaskeriet:

- Etter bruk skal vaskemaskiner, sentrifuge, tørketrommel og utslagsvask rengjøres.
- Gulvet skal vaskes.
- Bruk kun godkjent vaskepulver og skyllemiddel i vaskemaskinene.
NB! Klorin må ikke brukes i maskinen.
- Det er ikke tillatt å vaske eller tørke store tepper, mopper og skotøy i vaskemaskinene og tørketromlene.
- Tykke klær og tøy med knapper eller glidelås må ikke kjøres i rulle.
- Det er tillatt å tørke tøy inntil en time etter oppsatt vasketid.
- Reservert vasketider må overholdes.
- Vaskerilåsen må ikke fjernes før du har vasket og ryddet etter deg.



- Husk å lukke vinduet etter deg.

HUSK: Det er røyking forbud i vaskeriet.

Ved brudd på vaskerireglene vil det medføre at du mister retten til å benytte vaskeriet.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes toalettpapir.

Det er andelseiers av svar å sørge for at boligen skal ventileres slik at kondens på inneruter ved normale vintertemperaturer ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som igjen forringer vinduenes kvalitet.

Det er forbudt å koble kjøkkenvifte eller tilsvarende anordninger til borettslagets lufteventiler.

Det er ikke tillatt med utluftning i oppgangen.

GRØNTANLEGG

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av felleskapet.

Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne grønntanlegget.

Fotballsparking og annet ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Sykling er ikke tillatt på borettslagets plener. Likeledes er ikke ishockeyspill tillatt.

Det er ikke tillatt å kaste ned mat på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen

FELLESROM

Barn skal aldri være alene i kjelleren. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller. Etter besøk i kjeller skal privat bod og utgangsdør låses. Lys skal slukkes.

Det er ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.

Klikker og sammenstimlinger i ganger, inngangspartier og i kjeller er ikke tillatt, da dette vil sjenere leieboerne. Av samme grunn er det heller ikke tillatt å leke på disse steder.

PARKERINGSBESTEMMELSER**1. Bruk av bil i borettslagets indre områder**

Det er forbudt å parkere på gangveiene i borettslaget.

I borettslagets indre område (gang- og stikkveier, hager etc.) gjelder bestemmelsen parkering forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring pga. (transport av tunge gjenstander, handicappede, spedbarn i den kalde årstid ol.) er tillatt. Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, og at det kun kjøres i gangfart. Enhver ferdsel med bil på gangveien skjer på bilkjørerens fulle ansvar.

Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Bilen kan bli ilagt kontrollavgift etter 15 minutter.



For de som måtte ha behov for av- og pålessing inne på området utover 15 minutter eller utvidet parkeringsmulighet på gjesteparkeringen, må søke om dispensasjon fra trafikk-komiteen før parkeringen finner sted. Dispensasjonen skal ligge lett synlig og kontrollerbar i bilens frontrute. Overtredelse kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing av kjøretøyet for eiers regning og risiko.

Bommene betjenes kun med polletter eller mynter. Privat bomåpner er ikke tillatt uten styrets godkjenning og ved fremleggelse av offentlig godkjent bevis for forflytningshemmede.

2. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

Det er avsatt en biloppstillingsplass (merket med nummer) for hver leilighet.

Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkering utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt.

Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Smedstua Borettslag.

For å få motorvarmerplass eller elbilplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret. Det er montert en tilkobling for motorvarmer. Eiere av disse er ansvarlig for at lokket over motorvarmerkantaken er låst. Det er straffbart å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil. Det er kun lov å bruke tilkobling til motorvarmer på de anviste plassene. Kupévarmer og andre tilkoblinger er ikke tillatt. Det er anvist egne plasser til elbiler.

3. Gjesteparkering

Gjesteparkeringsplassene er kun tillatt benyttet av gjester til borettslaget og maksimum 3 dager på rad uavhengig om kjøretøyet er brukt eller flyttet i mellomtiden.

For gjester som har behov for å stå parkert lenger enn makstiden, må disse selv på forhånd sørge for å innhente dispensasjon fra trafikk-komiteen. Hensettelse av uregistrerte kjøretøy på gjesteparkeringen er forbudt.

4. Bruk av parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å sykle og leke på parkeringsplassen.

Mindre reparasjoner av egen bil tillates. Olje og bensinsøl må ikke forekomme, da dette ødelegger asfalten. Annet reparasjonsarbeid er ikke tillatt.

Bilvrak og avskiltede biler er ikke tillatt på parkeringsplassen og taues bort for eiers regning.

Ved snøfall blir innkjørsel og kjørefelt på parkeringsplassen ryddet for snø av vaktmesteren. Den enkelte bileier er selv ansvarlig for å holder sin egen biloppstillingsplass ryddet for snø. Snøen skal kastes ut i kjørefeltet eller inn på plener rundt parkeringsplassen - ikke mot naboers biloppstillingsplass.

Overtredelse av parkeringsbestemmelsene kan medføre kontrollavgift og evt. borttauing for eiers regning og risiko.

PARKERINGSKONTROLL

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkerings-reglement og parkeringskontroll på vår eiendom.



Området er regulert i samarbeid mellom borettslaget og det eksterne firmaet. Håndhevelsen av bestemmelsene skjer i henhold til privatrettslige regler.

Kontrollen utføres av uniformerte parkeringsvakter fra det eksterne firmaet.

Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Mulige meldinger til andelseierne fra styret eller OBOS ved rundskriv eller oppslag skal, i henhold til generalforsamlingens vedtak gjelde på samme vis som husordensbestemmelser.

Vaktmester har styrets fullmakt til å påse at husordenen blir fulgt.

Henvendelser til styret i anledning av husorden skjer skriftlig.



Vedtekter

for Smedstua borettslag org nr 948517248 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006.
Endret den 29.05.2013, 13.5.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Smedstua borettslag 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.



- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres: på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.



(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.



(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, parabol, balkonginnglassing mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold av balkonginn-glassingen er andelseiers ansvar.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.



Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal. Hensetting av søppel, spesialavfall og andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplassen. I forbindelse med større vedlikehold og oppgraderinger, kan styret med min. 72 timers varsel, kreve at leietager fjerner bilen. Dersom denne oppfordringen ikke etterkommes, kan styret kreve bilen fjernet for eiers regning.

Borettslaget har avtale med et eksternt firma. Avtalen gjelder innføring av privat parkeringsreglement og parkeringskontroll på egen eiendom. Det eksterne firmaet kontrollerer området og krever inn kontrollavgifter. Klager på kontrollavgifter og evt. borttauinger skal gjøres ved skriftlig henvendelse direkte til det eksterne firma.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.



2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.



7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.



9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.



9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 18.05.22

Selskapsnummer: 389 **Selskapsnavn:** Smedstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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