



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 105 518  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Snorre Bustad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

### 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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 606 901	5 280 187
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 606 901</b>	<b>5 280 187</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	154 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 033	198 033
Annen driftskostnad		5 298 741	4 755 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 667 924</b>	<b>5 108 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 023</b>	<b>172 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 584	35 858
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 584</b>	<b>35 858</b>
Annen finanskostnad		374 741	472 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 741</b>	<b>472 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-340 157</b>	<b>-436 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-401 180	-264 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		925 755	1 123 788
Sum varige driftsmidler		79 915 311	80 113 344
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		79 915 311	80 113 344
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 594	
Andre fordringer		130 758	102 943
Sum fordringer		136 352	102 943
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 749	2 561 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 449 749	2 561 726
Sum omløpsmidler		1 586 101	2 664 668
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 501 413</b>	<b>82 778 012</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 748 192	16 149 373
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 748 192</b>	<b>16 149 373</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 756 692</b>	<b>16 157 873</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 828 621	21 506 018
Øvrig langsiktig gjeld		44 726 600	44 726 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 555 221</b>	<b>66 232 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 555 221</b>	<b>66 232 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 169	
Leverandørgjeld		147 695	347 887
Annen kortsiktig gjeld		39 635	39 635
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>189 499</b>	<b>387 522</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>65 744 720</b>	<b>66 620 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 501 413</b>	<b>82 778 012</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418349

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 105 518  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Snorre Bustad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

**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: 950 105 518  
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 606 901	5 280 187
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 606 901</b>	<b>5 280 187</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	154 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		198 033	198 033
Annen driftskostnad		5 298 741	4 755 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 667 924</b>	<b>5 108 056</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 023</b>	<b>172 131</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		34 584	35 858
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>34 584</b>	<b>35 858</b>
Annen finanskostnad		374 741	472 009
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>374 741</b>	<b>472 009</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-340 157</b>	<b>-436 151</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-401 180	-264 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>



Organisasjonsnr: 950 105 518  
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	925 755	1 123 788
Sum varige driftsmidler	79 915 311	80 113 344
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	79 915 311	80 113 344
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	5 594	
Andre fordringer	130 758	102 943
Sum fordringer	136 352	102 943
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 449 749	2 561 726
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 449 749	2 561 726
Sum omløpsmidler	1 586 101	2 664 668
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>81 501 413</b>	<b>82 778 012</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	8 500	8 500



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 748 192	16 149 373
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 748 192</b>	<b>16 149 373</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 756 692</b>	<b>16 157 873</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 828 621	21 506 018
Øvrig langsiktig gjeld	44 726 600	44 726 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>65 555 221</b>	<b>66 232 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>65 555 221</b>	<b>66 232 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 169	
Leverandørgjeld	147 695	347 887
Annen kortsiktig gjeld	39 635	39 635
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>189 499</b>	<b>387 522</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>65 744 720</b>	<b>66 620 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>81 501 413</b>	<b>82 778 012</b>



Organisasjonsnr: 950 105 518  
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

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

Smestaddammen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 28. mai 2022

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 21:00.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Salg av parkeringsplass 50019
7. Støyskjerm
8. Takterasseprosjekt
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Som valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Smestaddammen Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Nina Gulbrandsen og Charlotte Heyerdahl.

### Forslag til vedtak

Nina Gulbrandsen og Charlotte Heyerdahl er valgt.

Sak 3

## 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 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 155 000

Sak 5

## **Vedtektsendring - 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 vedtektsendring 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 6

## Salg av parkeringsplass 50019

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har eid flere garasjeplasser, over tid har de aller fleste blitt solgt. Styret ønsker nå å selge 50019, plass nummer 2 til høyre fra innkjøring nord. Plassen er såkalt «fritt omsettbart», og kan derfor også selges eksternt. Den blir i første omgang tilbudt borettslagets andelseiere, etter samme bestemmelser og prinsipp som ved salg av leiligheter. Prisantydning: 300.000

### Forslag til vedtak

Parkeringsplass 50019 legges ut for salg

Sak 7

## Støyskjerm

### Forslag fremmet av:

Jannike / Jarle Colbjørnsen Lome 62 C og Hilde-Mari Kvile 64 C

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Fra Jannike og Jarle Colbjørnsen Lome 62 C:

Behov for å etablere en støyskjerm mot Hoffsvæien;

- Det må settes opp en støyskjerm grunnet økt trafikkstøy og forurensing og økt biltrafikk i Hoffsvæien

- Det må settes opp en støyskjerm eller gjerde med start fra ytre parkering og bort til siste leilighet ved nederste parkering

- Det må innhentes anbud og settes av midler til dette

### Fra Hilde-Mari Kvile 64 C:

Når Oslo kommune nå fortsetter sitt arbeid med oppgradering av Hoffsvæien, foreslås det at Smestaddammen boretslag søker om støtte til å lage en støv- og støyskjerm mot veien. I tillegg foreslås det å redusere antall høye busker og trær mot Hoffsvæien, da disse ikke lengre tjener hensikten med å skjerme leilighetene mot støv og støy. Det eneste disse høye trærne nå skjermer for, er sollys, noe som gjør leilighetene veldig mørke, selv på sommeren.

### **Styrets innstilling**

#### **Dagens situasjon**

Styret har mottatt to forslag om støyskjerm til generalforsamlingen. Etter oppstarten av sykkelveiprosjektet i fjor har vi også fått uformelle henvendelser om tiltak mot støy. Anleggsvirksomheten i Hoffsvæien kan da synes å være kilden til økt oppmerksomhet på støy og støv blant våre beboere. I tillegg er trafikkflyten blitt endret pga. lysregulert enveiskjøring. Puljekjøringen gir langt mer ujevn trafikkintensitet, som kan forsterke den subjektive opplevelsen av støy. Støy- og støvforholdene må kunne antas å gå tilbake til normalen når Bymiljøetaten blir ferdig med veioppgraderingen.

Støymålinger er blitt utført i 64 C/2. etasje, i karnapp med begge luftespalter åpne. Støyavtrykket fra morgen/ettermiddagsrushet er rett under kritisk grense på 42 dBA. Døgngjennomsnittet er følgelig betydelig lavere, og kvalifiserer ikke til kommunale støytiltak på eksisterende vei. Å sette ned fartsgrensen fra 40 til 30 har ingen støy-dempende effekt.

#### **Støyskjerm, plassering og effekt (vedlegg 1, 2)**

Gulv i 1. etasje er de fleste steder 4-5 meter over veibanen, i øverste etasje 14-15 meter. Avstand mellom bygninger og veikant er 5-7 meter. Støyskjermer plasseres ofte nært inntil støykilden, og dempingeffekten ved fasade er ubetydelig dersom siktlinjen til vei ikke brytes. Store deler av tomte vår skrånner oppover, så en vanlig boligskjerm på 2,5 meter på støttmuren/ved gjerdet blir mange steder ikke høy nok til å skape god demping, selv ikke i 1. etasje. Skjermen må være 3-5 meter, over normen for vei med 40-fartsgrense. Dette blir neppe godkjent, og effekten ville likevel kun blitt god nok i 1. etasje, middelmådig i 2. etasje, og nær null i 3.- 5. etasje.

Skjermen kan alternativt flyttes mot fasaden, forbi skråningskanten. Boligskjermen på 2,5 meter vil da kunne bedre støydempingen flere steder, men tilfredsstillende effekt er stort sett beholdt 1. etasje. Igjen må skjermhøyden økes/dobles for å gi merkbar demping i oppover. Tomte vil uansett bli gjennomskåret av 230 meter «låvevegg».

Uavhengig av plassering må en del trær og busker kuttes eller fjernes. Oppføring av støyskjerm krever derfor også en oppdatering av grøntplanen mot Hoffsvæien.

#### **Økonomi**

Borettslag er ikke inkludert i kommunens støytildskuddsordning. OBOS har lite å bidra med, vi må ta regningen selv. Den totale prosjektkostnaden for 230 x 2,5 meter lokal støyskjerm varierer med plassering, konstruksjon, materialvalg og krav til demping. Tiltakskatalogen fra Transportøkonomisk Institutt antyder minst 2 millioner kroner. Kostnaden for å oppdatere grøntarealet er heller ikke ubetydelig. Styrets prøveprosjekt med luftespalte i soveromsvinduer mot Hoffsvæien har fungert bra for beboere som ble opplevde støv- og støyplager ved lufting med åpent vindu. En luftespalte koster lite, og dette enkle tiltaket kan videreføres til flere

## Støyskjerm, konklusjon

Styrets klare oppfatning er at kostnad overstiger ansvarlig økonomi for borettslaget. Tiltaket gir også svært skjevfordelt nytteverdi; kun de 16 leilighetene i 1. etasje kan oppnå tilfredsstillende reduksjon i støynivå, de fleste andre svært lite eller null. Ifølge Statens Vegvesen «har beboere ofte for høye forventninger til effekten; svært mange tror at skjermene skal fjerne all støyplage innendørs, og blir skuffet».

Styret må derfor gå sterkt imot forslaget om å anlegge støyskjerm. Borettslaget har tross alt levd bra med trafikken fra (nye) Hoffsvæien i snart 25 år. Vi kan ikke se at den spesielle situasjonen det siste året kan forsvare et omfattende og inngripende tiltak, med høy/usikker kostnad og heller tvilsom nytteverdi.

## Vedtak og votering

Forslagene fra Lome og Kvile er slått sammen til ett felles vedtaksforslag:

**«Borettslaget må finansiere og bygge 230 meter støyskjerm mot Hoffsvæien»**

Generalforsamlingen stemmer FOR eller IMOT dette forslaget.

## Vedlegg

- 1) Snitt og alternativ plassering i terrenget
- 2) Grøntområdet mot Hoffsvæien sommerstid

## Forslag til vedtak

Borettslaget må finansiere og bygge 230 meter støyskjerm mot Hoffsvæien

## Vedlegg

2. Støyskjerm\_vedlegg\_1\_plassering\_og\_snitt\_NY.jpg
3. Støyskjerm\_vedlegg\_2\_grøntområde\_vest\_NY.jpg



Sak 8

## Takterrasseprosjekt

### Forslag fremmet av:

Sigrid Brynestad/Peter Klokk (H402) og Trond/Marianne Brodahl Sameien (H402)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Bakgrunn

2020-2021

Takterrassegruppen ble startet av tre andelseiere som ville undersøke muligheten for å bygge takterrasser i toppetasjene. De sjekket bygningstekniske forhold, fikk laget skisser og innhentet priser. Styreleder Bjørn Kongsgaard deltok i møter, og diskuterte byggteknikk med entreprenør. Flere andeler meldte så sin interesse, spesielt eierne av et fåtall toppleiligheter som ikke har balkong eller annen uteplass.

Gruppen la saken frem på generalforsamlingen 12. juni i fjor, og ba om vedtak på å få gjennomføre prosjektet. Styret fant idéen interessant, men mente at mer grundige tekniske og juridiske utredninger var nødvendig. Styrets alternative forslag la derfor opp til at endelig avgjørelse i saken skulle tas i en ekstraordinær generalforsamling. Styret fikk flertall, og generalforsamlingen påla dermed styret å utrede saken videre.

Komplett saksfremstilling fra 2021 fremgår av vedlegg 1.

### 15. februar 2022

Siden fjorårets generalforsamling har styret innhentet:

- Juridisk vurdering fra Advokatene i OBOS, MNA.
- Teknisk vurdering fra Rambøll Norge AS.
- Oversikt over gjennomføringsprosessen (planlegging, søknad og bygging), ved styret i Smestaddammen Borettslag. Mer om dette i styrets innstilling.

Styret inviterte til et møte der aktuelle andelseiere ble informert om disse punktene. Det synes teknisk mulig å anlegge 13 takterrasser på inntil 11 andeler, men kun på fasade- og takseksjoner mot vest/Hoffsveien (vedlegg 2). Innsyn og bygningstekniske begrensninger gjør øvrige andeler uaktuelle, jf. Rambølls rapport (vedlegg 4).



Styret konkluderte med at takterrassene ikke bør bygges, og begrunner dette med: risikoen for fremtidige lekkasjer og de økonomiske konsekvensene for fellesskapet, uavklarte juridiske forhold tilknyttet ansvarsfordelingen for vedlikehold og skader, mulig rehabilitering av yttertak, samt en krevende planleggings- og byggeprosess.

## **15. februar - 1. april 2022**

Av ulike grunner var ingen i den opprinnelige gruppen lenger aktuelle for prosjektet. De valgte derfor å trekke forslaget, og grunnlaget for å avholde en ekstraordinær generalforsamling om takterrasser falt bort.

De to naboandelene 4004 i 60B og 4007 i 60C tok umiddelbart et nytt initiativ i saken. Sigrid Brynestad/Peter Klokk (H0402) og Trond/Marianne Brodahl Sameien (H0402) utgjør den nye gruppen, og legger nå frem et nytt forslag til årets generalforsamling.

## **Den "nye" takterrassegruppens innstilling/vurdering**

Vi har satt oss grundig inn i både ny informasjon og arbeidet til den første gruppa, og anerkjenner styrets utredning som viser prosjektets kompleksitet. De aktuelle andelseierne og borettslaget ellers er tjent med best mulig oversikt over risikoer og kostnader. Da kan prosjektet gjennomføres med minst mulig ulempe og usikkerhet.

Våre andeler går over de to øverste etasjene, med fasader mot Hoffsveien. Denne leilighetstypen har ingen uteplass. Sterk kveldssol og få luftemuligheter gjør at begge etasjene kan bli svært varme på sommerstid. Styrets oversikt viser at våre andeler kan anlegge begge typer skisserte takterrasser; i 4. etasje ved karnapp, eller i sove-rommet på loftet.

Andelseiere uten egen uteplass vil ha klart størst nytte av få etablert en takterrasse. Og sterkest motivasjon, da en egen uteplass gir betydelig høyere bokvalitet, kanskje også lengre boforhold. Samt en verdøkning opp mot øvrige leiligheter i borettslaget. Vi mener at hensynet til økt bokvalitet for nettopp disse leilighetene bør vektlegges når generalforsamlingen på ny nå tar stilling til prosjektet. Men sakskompleksiteten veid opp mot gevinsten i bokvalitet betyr at vi behøver mer tid til å jobbe videre med prosjektet. Spesielt med å få avklart hvilket takterrassealternativ (4. eller 5. etasje) som gir minst risiko/ulempe og lavest kostnad, både for utbyggerne og fellesskapet.

## **Andre relevante forhold**

- Samtlige kostnader forbundet med prosjektet vil dekkes av andelseierne som ønsker å gå videre med å oppføre takterrasser.
- Vedlikeholdskostnader kan dekkes med et fastsatt takterrassetillegg i husleien.



- Et positivt vedtak fra generalforsamlingen forplikter ingen andelseiere til å byggetakterrasse. Prosjektet vil også kunne bli stoppet dersom nye tekniske eller juridiske momenter tilsier at det ikke kan realiseres.

- Gitt et positivt vedtak ønsker gruppa å etablere en prosjektgruppe som sammen med styret og OBOS kan sørge for fornuftig fremdrift, god prosjektkontroll og god kommunikasjon med borettslaget.

## **Forslag**

Takterrassegruppen ber generalforsamlingen om vedtak på at de kvalifiserte andelene i toppetasjene tillates å bygge takterrasser.

## **Styrets innstilling**

Forslaget betyr at inntil 13 nye private takterrasser kan bli oppført. De fleste av borettslagets opprinnelige (tak)terrasser har hatt større lekkasjer, noen med svært kostbare følgeskader på andre seksjoner. Å «bryte opp» stabile yttertak med takterrasser spredt utover kan påføre fellesskapet store problemer på sikt. Takterrassene vil også komplisere og fordyre en totalreovering av yttertakene, som kan bli aktuelt om et ukjent antall år.

Det er styrets plikt og ansvar å gjennomføre tiltak slik at bygningsmessige krav opprettholdes etter gjeldende lovverk og forskrifter. Styret skal i tillegg påse at de juridiske rettighetene til hver enkelt andelseier og fellesskapet blir ivaretatt.

Styret vil også bemerke et viktig prinsipielt og generelt dilemma i denne saken. Forslagsstillerne fremhever bedring i bokkvalitet i leiligheter uten egen uteplass. Potensiell verdiøkning vil også gjelde øvrige andeler kvalifisert for takterrasser. Vel og bra, men styret må like fullt ta hensyn til risikoen for at fellesskapet etter hvert kan bli belastet med betydelige kostnader og ulemper som følge av inngrep i borettslagets yttertak.

Endring av vedtekter til andelsrettet ansvar for takterrassene er heller ikke uproblematisk. Rettsetterfølger (ny eier) kan bli påført urimelig høye kostnader ved skader også på fellesarealer og andres andeler, uten selv å ha forsømt vedlikeholdsplikten. Nye eiere risikerer da å «arve» et skjult og gryende problem med en tung økonomisk ansvarsbyrde. Sakene ender gjerne opp i rettssystemet, ofte med det utfallet at fellesskapet likevel må ta regningen.

Et fåtall andelseiere vil oppleve et løft i bokkvalitet ved bygging av takterrasse, andre ser mulighet for kortsiktig økonomisk gevinst fra et positivt vedtak alene. Mens fellesskapet og/eller nye eiere kan synes å overta ansvaret for langsiktig økonomisk risiko. Styret anser denne ubalansen i konsekvenser som uheldig, og må her derfor velge å vektlegge hensynet til fellesskapets interesser over tid.



## Styrets konklusjon

Etter en helhetlig vurdering vil styret sterkt fraråde all privat takterrasseutbygging. Konklusjonen understøttes av følgende sentrale punkter fra ulike fagvurderinger;

**JURIDISK**, ved Advokatene i OBOS, MNA

### 1. Vedlikeholdsansvar

Kostnader for utvendig vedlikehold av fellesarealer er borettslagets ansvar. Loven gir likevel rom for avvik fra hovedregelen. Oppføring av takterrasse betyr at andelseier selv blir ansvarlig for bygging og vedlikehold, herav utbedring av skader. Dette ansvarsforholdet overføres til ny eier ved salg. Styret krever at andelseier inngår avtale om utbedring, også av følgeskader på fellesarealer og andre seksjoner. (Se også teknisk rapport).

**2. Skader** som oppstår grunnet konstruksjonsfeil eller håndverksfeil er etter OBOS' erfaring «en gjentakende risikofaktor ved takterrasser, særlig for slike som er skåret inn i taket, og rettsstilstanden er noe usikker».

**3. Endring av vedtekter** om vedlikehold og fordeling av felleskostnader. Se juridisk vurdering for utvalget av muligheter og relevante eksempler. Styret ser at kan det bli krevende å utforme nye vedtekter som skal gjelde den enkelte andelseiers ansvar.

**4. Vilkår for gjennomføringen**, se siste avsnitt i OBOS' juridiske vurdering. Styret vil be Generalforsamlingen stille klare vilkår til vedtekter om endret ansvar når andelseiere beslutter å realisere takterrasser.

**Delkonklusjon:** Å overføre ansvar for utvendig vedlikehold fra felleskapet til den enkelte andelseier bryter med grunnprinsippet i Lov om borettslag, og vil kunne føre til uavklarte forhold med både juridiske og kostnadmessige konsekvenser for begge parter.

**TEKNISK**, ved Rambøll Norge AS

**1. Rapporten** fastslår at det ikke kan bygges takterrasser opp mot ende-konstruksjoner som gavlvegger og trapperom. Takterrasser mot fasade øst/gårdsrområdet er dermed utelukket. Inntil 11 andeler kan bygge 13 takterrasser mot Hoffsveien (Forslagsstillere kan bygge én av hver type).

**2. Krav til gjennomføring;** søknad, anbud og bygging. Det stilles store krav til engasjement av godkjent entreprenør med relevant erfaring, anbudsbeskrivelse og kontroll. Fjorårets vedtak i saken pålegger utbygger/andelseier alle kostnader tilknyttet dette.



**3. Krav til byggeteknisk** gjennomføring. Oppføring og bygging skal gjennomføres etter Teknisk Forskrift TEK 17, med betydelige krav til utførelse/kontroll. (punkt 5, «Bygningsfysikk»).

**4. Ved ferdigstillelse** skal det foreligge beskrivelse av «Forvaltning, Drift og Vedlikehold». Dette blir andelseiers ansvar. FDV skal overføres ved salg, styret vil kreve dette dokumentert og godkjent av ny eier (punkt 6)

**Delkonklusjon:** Ansvar for bygging, kontroll og ansvar for praktisk vedlikehold pålegges hver enkelt andelseier. Styret anser at dette over tid vil kunne føre til tap av oversikt og kontroll. Grensesnittet mellom fellesskapets og andelseiers ansvar kan i så måte risikere å bli utvannet og utydelig, ref. juridisk vurdering pkt. 3.

## SØKNAD OG BYGGETILATELSE

**1. Søknad om tillatelse** må omsøkes med nabovarsel samt dispensasjon for avstand til midtre vei mindre enn 15 meter, jf. Vegloven § 29.

**2. Søknadstype:** En to-trinns søknad krever ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for arkitektur. Ett-trinns søknad krever ansvarlig foretak for:

- Ansvarlig søker
- Ansvarlig arkitekt
- Ansvarlig konstruksjon og bygningsteknisk
- Ansvarlig brannteknisk
- Ansvarlig VA-teknikk (takrenner og nedløp)

Samtlige foretak skal engasjeres og betales av utbygger(e).

**3. Behandlingstiden** for en søknad med dispensasjon er inntil 12 uker.

**Delkonklusjon:** Engasjement av arkitekt og konsulenter er krevende, styret anbefaler andelseiere å engasjere en prosjektleder fra OBOS Bygg eller OPAK. Planleggingsprosessen er omfattende og tar mye tid, og styret vil kunne kreve et generalforsamlingsvedtak om samlet utbygging, eksempelvis pr. blokk/oppgang.

## Innsyn og naboforhold

1. Naboer vil ha uttalelises- og protestrett for innsyn fra nye takterrasser.
2. Styret kan i tillegg kreve tilsvarende rett på vegne av eventuelt nye eiere.



## Økonomi

Utbygging av takterrasser skal i sin helhet bekostes av involverte andelseiere, inkludert kostnader til planlegging, søknad, konsulenter, bygging og kontroll. Utbygging av enkeltterrasser blir langt mer kostbart enn om flere går sammen, og bør derfor ikke godkjennes. Kostnaden for én enkelt takterrasse er usikker, men er vesentlig høyere enn i fjor grunnet kraftig økning i materialkostnader.

## Styrets oppsummering og konklusjon

Etter en samlet vurdering av fagvurderinger og prinsipielle sider i saken stiller styret seg svært kritisk til enhver type privat takterrasseutbygging. Styret vil på det sterkeste fraråde at slike takterrasser blir oppført hos oss. Dette er det største og viktigste spørsmålet som borettslaget har behandlet, så andelseierne bør derfor sette seg godt inn i saksforholdene før votering.

## Vedtak og votering

Generalforsamlingen skal i år kun stemme på innkommet forslag i saken:

**«De kvalifiserte andelene i toppetasjene tillates å bygge takterrasser»**

Generalforsamlingen stemmer FOR eller IMOT dette forslaget.

## Saksdokumenter/vedlegg

1. Saksfremstillingen til ordinær generalforsamling 12. juni 2021
2. Liste og oversikt over kvalifiserte leiligheter, angitt på bilder/tegninger
3. Juridisk vurdering fra OBOS
4. Teknisk vurdering ved Rambøll Norge AS, Bygg og Arkitektur.

## Forslag til vedtak

De kvalifiserte andelene i toppetasjene tillates å bygge takterrasser

## Vedlegg

4. TT\_vedlegg\_1\_GF2021\_saksfremstilling.pdf
5. TT\_vedlegg\_2\_kart\_grønnliste.pdf
6. TT\_vedlegg\_3\_OBOS.pdf
7. TT\_vedlegg\_4\_Rambøll.pdf



Sak 9

## Valg av styre

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Kongsgaard

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Skillebekk

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Heyerdahl
- Frode Weel

Sak 10

## 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 Kongsgaard

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Kristian Evjen Andersen



Sak 11

**Som valgkomite for 1 år**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Geir Henriksen og Toril Lindstad

**Forslag til vedtak**

Geir Henriksen og Toril Lindstad er valgt



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

### Valgkomiteen

Morten Gråberg	Hoffsveien 60 C
Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag

Borettslaget består av 85 andelsleiligheter. Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Gårds- og bruksnummer:  
32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten, kjøpt i 1985 er på 11 875 m<sup>2</sup>.

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 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 606 901.

Dette er kr 44 099 lavere enn budsjettet.

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

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 667 924.

Dette er 596 477 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de høye energiprisene.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 401 180 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 396 602 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 730 000 til større vedlikehold som omfatter ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smestaddammen Borettslag.

### Lån

Smestaddammen Borettslag har ett annuitetslån i OBOS banken med 2,15 % flytende rente.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2022 øker med 2,5%.

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 en økning av felleskostnadene på 4% % fra 01.01.2022. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

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

Oslo, 17. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 277 147</b>	<b>3 239 618</b>	<b>2 277 147</b>	<b>1 396 602</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-401 180	-264 020	579 553	1 128 516
Tilbakeføring av avskrivning	14 198 033	198 033	0	0
Tilgang sykkelstativ	14 0	-270 946	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -677 397	-625 539	-673 000	-677 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-880 544</b>	<b>-962 472</b>	<b>-93 447</b>	<b>451 516</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 396 602</b>	<b>2 277 146</b>	<b>2 183 700</b>	<b>1 848 118</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 586 101	2 664 668
Kortsiktig gjeld	-189 499	-387 522
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 396 602</b>	<b>2 277 146</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 412 590	5 251 277	5 626 000	5 302 000
Ladepunkt		9 273	0	0	0
Andre inntekter	3	185 038	28 910	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 606 901</b>	<b>5 280 187</b>	<b>5 651 000</b>	<b>5 327 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 140	-19 800	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-139 999	-140 000	-155 000
Avskrivninger	14	-198 033	-198 033	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 920	-6 200	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 910	-146 255	-146 255	-156 000
Konsulenthonorar	7	-43 384	-10 395	-11 000	-15 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-18 200	-18 200
Drift og vedlikehold	8	-1 754 726	-1 851 171	-2 598 100	-730 000
Forsikringer		-297 958	-265 715	-275 550	-309 000
Kommunale avgifter	9	-1 064 677	-886 905	-374 342	-1 070 255
Garasjer		0	-36 920	0	0
Energi/fyring		-560 397	-277 533	-300 000	-353 779
TV-anlegg/bredbånd		-427 252	-398 009	-400 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-976 517	-859 780	-781 200	-923 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 667 924</b>	<b>-5 108 056</b>	<b>-5 071 447</b>	<b>-4 198 484</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-61 023</b>	<b>172 131</b>	<b>579 553</b>	<b>1 128 516</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	34 584	35 858	0	0
Finanskostnader	12	-374 741	-472 009	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-340 157</b>	<b>-436 151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-401 180</b>	<b>-264 020</b>	<b>579 553</b>	<b>1 128 516</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-401 180	-264 020		



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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	925 755	1 123 788
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>79 915 311</b>	<b>80 113 344</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 594	0
Forskuddsbetalte kostnader		110 683	102 943
Andre kortsiktige fordringer	15	20 075	0
Driftskonto OBOS-banken		296 709	352 447
Driftskonto OBOS-banken II		1 147 531	2 206 710
Sparekonto OBOS-banken		2 575	2 569
Innestående i andre banker		2 934	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 586 101</b>	<b>2 664 668</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 501 413</b>	<b>82 778 013</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		15 748 192	16 149 373
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 756 692</b>	<b>16 157 873</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 828 621	21 506 018
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>65 555 221</b>	<b>66 232 618</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		147 695	347 887
Påløpte renter		2 169	0
Annen kortsiktig gjeld	19	39 635	39 635
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>189 499</b>	<b>387 522</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 501 413</b>	<b>82 778 013</b>
Pantstillelse	20	23 150 000	23 150 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2022

Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard /s/

Anders Høfft Bjørnstad /s/

Trine Rosenberg /s/

Per Kristian Evjen Andersen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god 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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 471 348
Nedbetaling	926 220
Garasje	354 000
Canal Digital - TV/Internett	304 980
Balkong	204 000
Eiendomsskatt	154 120
A-konto strøm el-bil	16 500
Avregning el-bil	-7 078
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 424 090</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-11 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 412 590</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkering	13 750
Garasjer	8 000
Tilskudd, Oslo kommune	139 163
Telenor, leie antenneplass	24 125
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>185 038</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 991, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 920.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 634
Norsk Elbilforening	-17 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-43 384</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mer, Infrastruktur elbil	-734 818
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-734 818</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-695 751
Drift/vedlikehold VVS	-44 213
Drift/vedlikehold elektro	-63 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 138
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 908
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 099
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 156
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 754 726</b>



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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-154 185
Vann- og avløpsavgift	-663 937
Renovasjonsavgift	-246 554
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 064 677</b>

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

Container	-22 751
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 982
Vaktmestertjenester	-689 770
Vakthold	-33 469
Renhold ved firmaer	-201 813
Andre fremmede tjenester	-627
Trykksaker	-1 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 991
Andre kontorkostnader	-1 631
Telefon, annet	-2 298
Porto	-1 527
Bank- og kortgebyr	-2 480
Velferdskostnader	-3 459
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-976 517</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 578
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>34 584</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-374 741
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-374 741</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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	-149 276	
Avskrevet i år	-43 186	
		252 296
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	270 945	
Avskrevet tidligere	-90 315	
Avskrevet i år	-90 315	
		90 315
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-183 105	
Avskrevet i år	-64 532	
		388 144
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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>925 755</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-198 033**

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	20 075
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 075</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -10 132 958



Nedbetalt tidligere	-11 373 060
Nedbetalt i år	677 397
	<u>-20 828 621</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 828 621</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-1 365 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 365 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	20 828 621
<b>TOTALT</b>	<b>64 190 221</b>

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

Bygninger	73 816 275
Tomt	5 173 281
<b>TOTALT</b>	<b>78 989 556</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret har gjennomført befaringer, registrert skader og hatt jevnlig styre- og arbeidsmøter gjennom hele året. Den siste tiden med aktiv digital kommunikasjon både internt og med beboere.

### Gjennomførte arbeider 2021-2022

1. Takterrasser; vurdering og konklusjon
2. Digital informasjon; Vibbo og Styrerommet
3. Ladeanlegg: 41 andeler har til nå installert ladeboks.  
Leverandør og operatør «MER» melder at systemet fungerer som det skal.
4. Fiberløsning: Telenor viderefører fibernettet vårt i 3 nye år, kollektivavtalen "Frihet M" lansert 2. uka i mai.  
Enhetsprisen på kr. 399 blir i helhet belastet andelseierne over husleien.
5. Eiendomsgrenser mot Hoffsvæien 66 og 68 oppmålt og avklart.
6. Glassfelt (vinduer) i trapperom 60 A og 62 B
7. Nøkler til fellesbodene er bestilt, monteres mai 2022.
8. Skilt ved innkjørsel syd er bestilt, monteres mai 2022.
9. Nye brannslukningsapparater for 2022-2027.
10. Husordensregler, oppdatert

### Planlagte arbeider 2022-2023

- A. Vedlikeholdsarbeider som i hovedsak skyldes slitasje etter mer enn 30 års bruk; vi er spesielt oppmerksomme på lekkasjer.
- B. Nye glassfelter i én eller to trapperom.
- C. Trapperom; vurdering av nytt gulvbelegg/fliser.

Kostnaden er betydelig. Hvis aktuelt vil forslaget bli lagt frem på ekstraordinær generalforsamling.

### Økonomi

Borettslaget er nå 33 år «gammelt», og styret registrerer økende kostnader for slitasje på deler av bygningene, bl.a. lekkasjer.

Vi har langt høyere energikostnader enn før, men avventer situasjonen ut 2022.

I 2017 tok borettslaget opp et Rammelån på kr. 15 mill. for å finansiere LØFTET.

Finansiering av nytt ladeanlegg ble belastet med ca. kr. 600.000.

Pt. er det ca. kr. 900.000 igjen på konto til bruk for videre oppgraderinger de neste årene, som f.eks. nye glassfelt i trapperom, muligens 2 oppganger pr. år.

En videre oppgradering av trapperommene kan kreve et nytt Rammelån.

### Samarbeid

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid.

Borettslaget har et positivt miljø og vi oppfordrer alle til videre engasjement og innsats.

### Styret

Styret har e-postadressen [smestaddammen@styrerommet.no](mailto:smestaddammen@styrerommet.no).

### Vibbo

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



## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

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

## Renhold

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

## Parkering

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

## Nøkler/skilt

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

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

## Forsikring

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

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

## Brannsikringsutstyr

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019 Hovedarbeider

Hovedarbeidene 2018-2019:

- Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)
  - Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020)
  - Maling av vegger i garasje
  - Asfaltering av internveier - LØFTET
  - Reparasjon av internveier - LØFTET
  - Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET
  - Rensing av ventilasjonsanlegg
  - Utvidet fellesrom for oppbevaring
  - Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET
  - Gjerde bak hekk ved avfallscontainere
  - Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag
  - Landskapsplan
- 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.
- 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)
- Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017.
- Maling (treverk og betong) og rekkverk. Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017.
- Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.
- Rettet bygningskader
- Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret
- Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass

2017 - 2018 LØFTET

2016 Diverse rehabiliteringer og vedlikehold

2016 - 2017 Ladestasjoner til el-bil

2016 - 2017 Terrasser

2016 - 2017 Varmtvannsanlegg

2016 - 2017 Diverse vedlikehold

2015 Fasade

2014 Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger

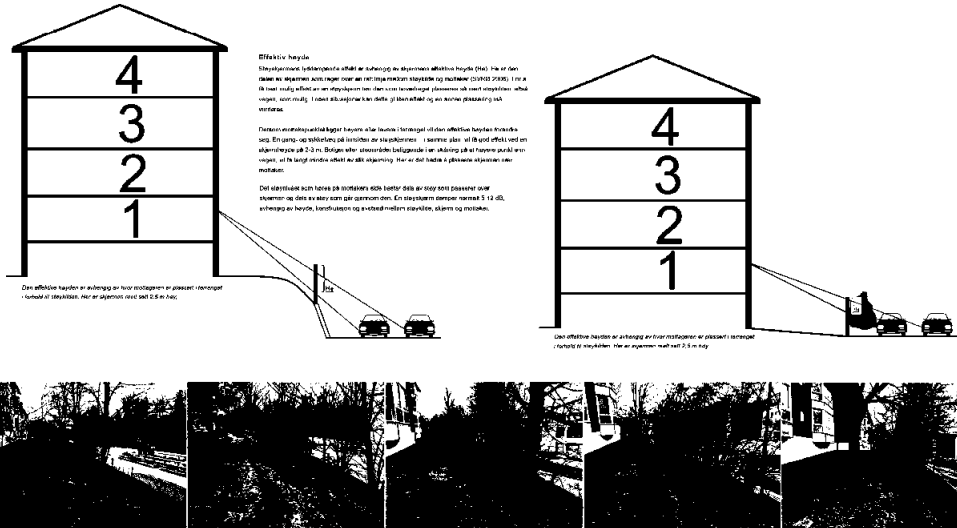
2013 Oppgradering av uteareal

2012 - 2012 Porttelefon/fotgjengeradkomst



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.
2006	Fasaderehabilitering m.m	Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerasser. Betongfasader på forsiden ble rehabiliteret. To taklekkaser utbedret.
2005	Ståldører/lekeapparat	Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden. 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.	

## Vedlegg 2 til sak 7. Støyskjerm





### Vedlegg 3 til sak 7. Støyskjerm





## SMESTADDAMMEN BORETTSLAG TAKTERRASSEPROSJEKT

24.05.2021

### Bakgrunn

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

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

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



## Fordeler ved gjennomføring av prosjektet

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

## Avstemming

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

## Organisering av videre arbeid

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

Vedlegg; 5 stk. tegninger/illustrasjoner.



**Sak: Innkommet forslag om utbygging av takterrasser.**

Dok.: Forslag fra Takterrassegruppen med vedlegg, datert 24.05.21

**Styrets kommentar og tilråding/forslag**

**Generelt:**

Bygningenes fasader og tak inngår i borettslagets fellesareal. Vedtak om påbygg, ombygging eller andre endringer av bygningsmassen som berører fellesarealene krever at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall.

Uansett om initiativet til på- eller ombygging har sitt utspill fra styret eller kommer fra andelseiere, er det alltid viktig med en grundig og forsvarlig saksforberedelse. Styret er ansvarlig for saksbehandlingen, og har ofte behov for å søke faglig bistand. Ved enhver ombygging av større omfang stilles det en rekke krav til forhold som bør eller skal være avklart før vedtak kan treffes, blant annet;

- Det må foreligge en uavhengig bygningsteknisk/-faglig vurdering om de aktuelle inngrepene i berørte bygningskonstruksjoner er forsvarlige - og tilrådelige.
- Likeså en grundig utredning om hvorvidt vedtaket kan gi enkelte andelseiere fordeler som medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller fellesskapet. Det kan gjelde forhold som berører den enkelte, som f.eks. redusert utsikt/lys/sol, sjenerende innsyn, støy o.l. Men også konsekvenser for borettslaget som sådan (brl. § 7-13).
- Selv om andelseier(ne) selv betaler og vil stå for utbyggingen, vil borettslaget/fellesskapet senere måtte stå ansvarlig for vedlikehold med opphav i gjennomførte tiltak. Kostnadsfordelingen for all slik framtidig vedlikehold bør derfor avtales klart og tydelig.
- Styret skal ha kontroll med arbeidet, om nødvendig ved å engasjere fagkyndige. Det bør settes frister, rammer og tekniske krav for gjennomføringen av prosjektet.

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



## **Til foreliggende innkommet forslag:**

Mottatt forslag er et privat initiativ fra en gruppe andelseiere som bor i 4. og 5. etasje.

Styret mottok forslaget tirsdag 25. mai, fristen for innkomne forslag til årets ordinære generalforsamling. Alle saker som ønskes behandlet skal være OBOS/forvalter i hende senest mandag 31. mai.

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

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

Forslaget inneholder beskrivelse av bakgrunn, generell begrunnelse og tekniske løsninger gjennom skisser og bilder. De aktuelle andelseierne vil selv dekke samtlige kostnader til utbyggingen, også framtidige utgifter til vedlikehold. Med forslaget følger ellers ingen vurderinger rundt forholdene nevnt ovenfor. Styret mener at saken per nå ikke er godt nok opplyst. Beslutningsgrunnlaget for vedtak anses derfor som mangelfullt.

Dette er en stor og viktig sak for borettslaget. Styret har på den korte tiden som er til rådighet ingen mulighet til å gjøre en tilfredsstillende vurdering av de ulike sidene ved forslaget, herunder konsekvensutredning. Styret har følgelig ikke tilstrekkelig grunnlag til å gi sin tilrådning.

Styret mener imidlertid at idéen kan være interessant. Saken bør utredes videre med henblikk på en formell beslutning senere, fortrinnsvis ved en ekstraordinær generalforsamling til høsten. Styret fremmer dermed følgende motforslag, som ikke omfatter et bindende vedtak om **gjennomføring**. Styrets forslag krever da kun alminnelig flertall;

### **STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK**

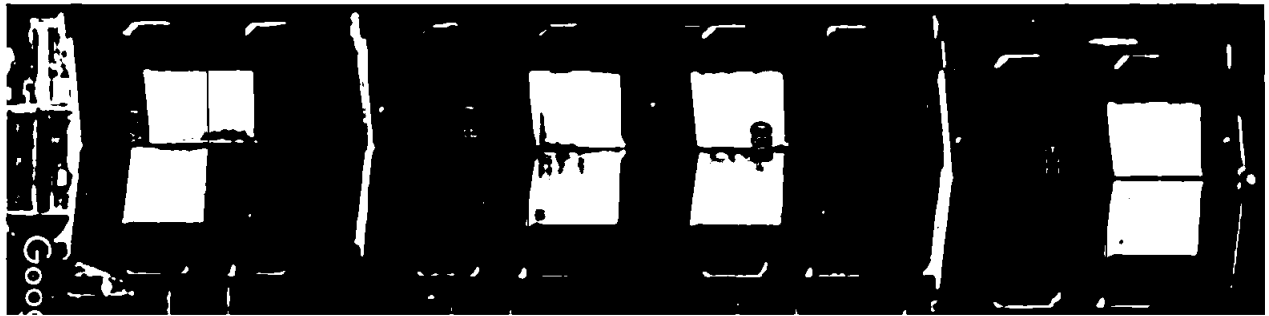
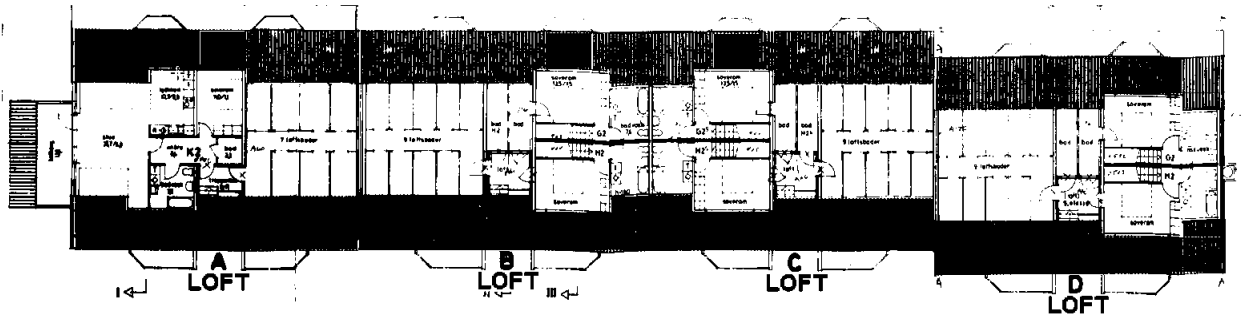
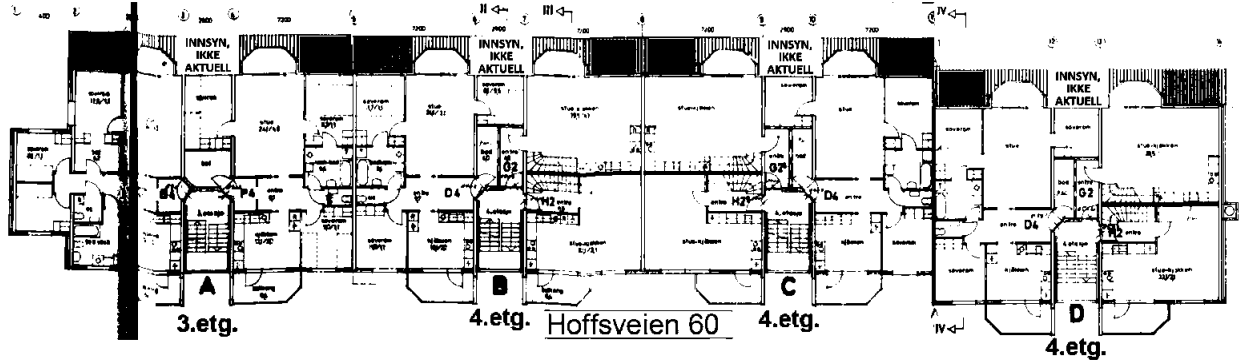
Generalforsamlingen finner Takterassegruppens ideer og forslag interessante, og anbefaler at saken utredes videre. Et fullt utredet forslag bør kunne framlegges ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten 2021. Alle andelseiere holdes orientert underveis i prosessen, gjennom Vibbo-portalen og evt. beboermøte(r).

Borettslaget vil dekke påførte kostnader til utredning som faller inn under styrets ordinære forvaltningsansvar. Kostnader ut over dette må dekkes av andelseierne som ønsker utbygging av takterasse.





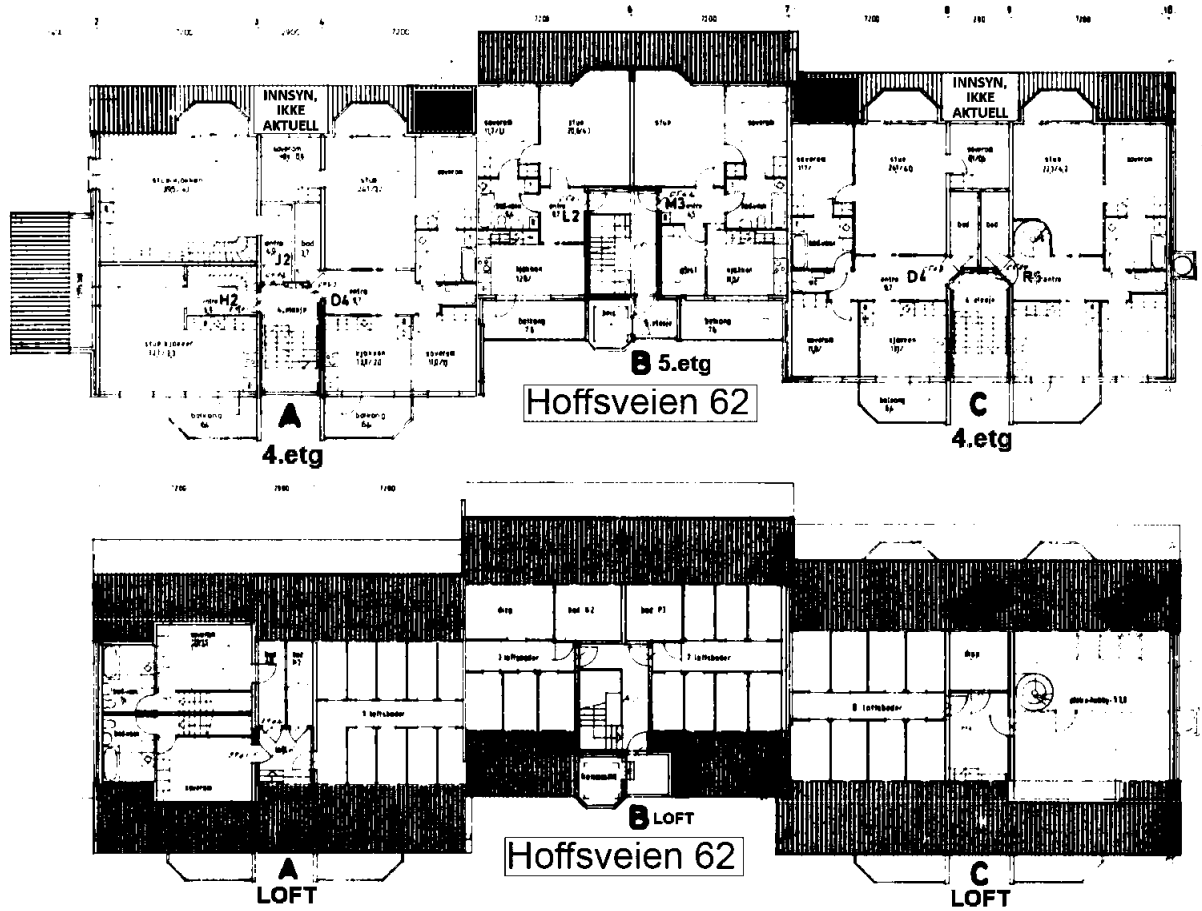
BLOKK 1 / Hoffsveien 60



		LOFT		<del>4004</del>	<del>4007</del>	LOFT	LOFT	<del>4008</del>
● 4001	LOFT	S 4003		● 4004	● 4007	4008	● S 4009	● 4008
(B4) 3001	● 3002	(E3) 3003	(C4) 3004	(E3) 3006	(C4) 3008	(E3) 2009	(C4) 3010	(E3) 3010
(A5) 2001	(C4) 2002	(E3) 2003	(C4) 2004	(E3) 2006	(C4) 2008	(E3) 1009	(C4) 2010	(C4) 1010
(A5) 1001	A (C4) 1002	(E3) 1003	B (C4) 1004	(E3) 1006	C (C4) 1008	BODER	D	



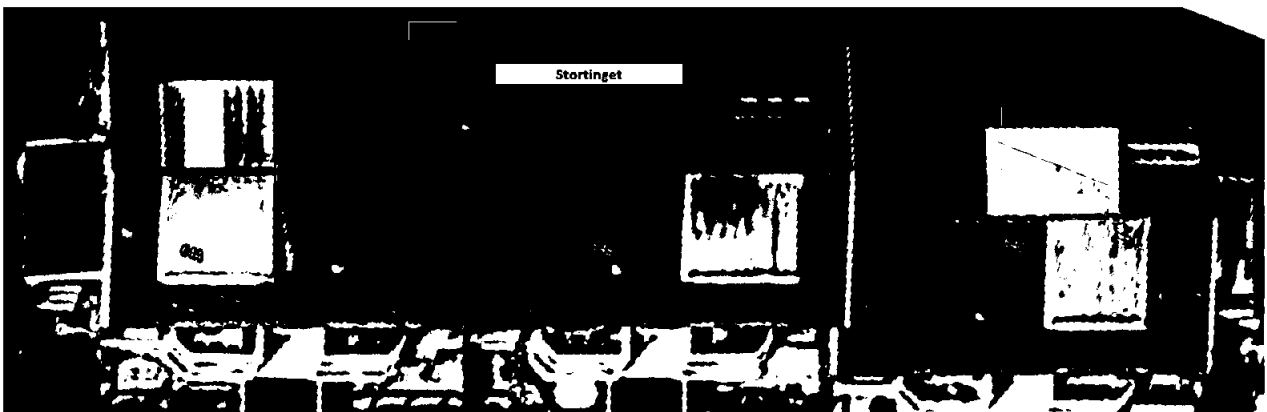
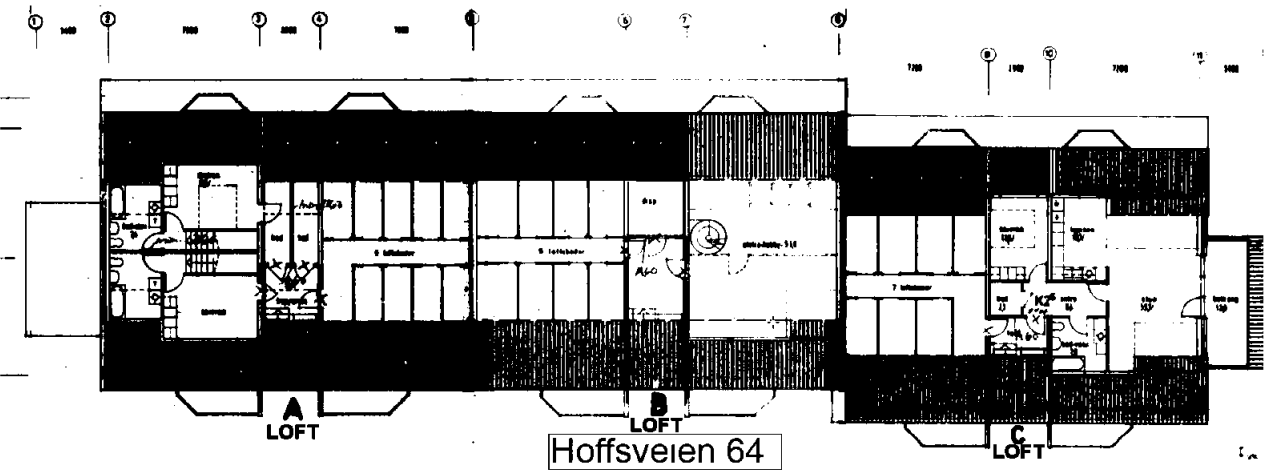
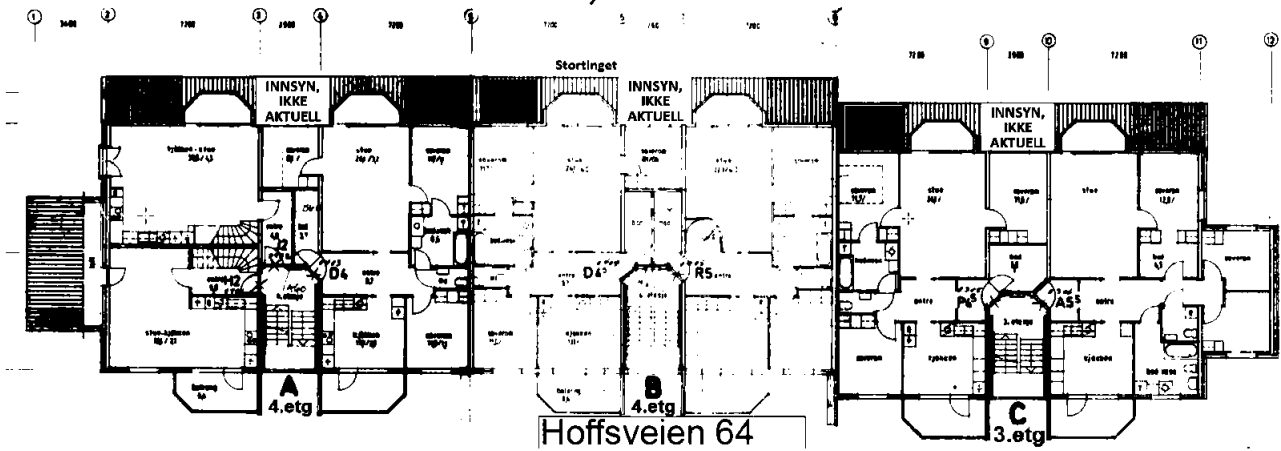
BLOKK 2 / Hoffsvveien 62



		LOFT	LOFT	LOFT	
<del>AS 4012</del>	LOFT	AS 5015	AS 5016	AS 4017	<del>AS 4018</del>
<del>AS 3012</del>	AS 4016	AS 6015	AS 6016	AS 3017	AS 3018
AS 2012	AS 3014	AS 1015	AS 3016	AS 2017	AS 2018
AS 1012	AS 2014	AS 2015	AS 2016	AS 1017	AS 1018
A	AS 1014	AS 1015	B	AS 1016	BODER-MOTE



BLOKK 3/Hoffsveien 64



<del>AS 6020</del>	LOFT	LOFT		<del>AS 6023</del>	LOFT		AS 6025
	● 6021	● S 6022			● S 3024		● S 3025
AS 3019	CL 3021	E 3022		CL 3023	CL S 2024		AS 3025
AS 2019	CL 2021	E 2022		CL 2023	CL S 2024		AS 2025
AS 1019 vedlegg 5	A CL 1021	E 1022	B	CL 1023	CL S 1024	C	AS 1025



#	Oppgang	Boenhhet	Bruksenhet	Andel	Nåværende eier(e)	Eid siden
1	60 A	3002	H0302	41	Peter Sollie Klokk Sigrid Brynestad Marianne Brodahl Sameien Trond BrodahlSameien	2021-07-08 2017-01-13
2		4001	H0401	60		
3	60 B	4004	H0402	62		
4	60 C	4007	H0402	65		
5	60 D	4009	H0401	67		
6	62 A	4014	H0403	72		
7	62 C	4017	H0401	75		
8	64 A	4021	H0403	79		
9	64 B	4022	H0401	80		
10	64 C	3024	H0301	58		
11		4025	H0401	82		



## Smestaddammen borettslag

OBOS  
Juridisk avdeling

05.10.2021

### **Forespørsel om avklaring med referanse til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.**

En gruppe andelseiere med leilighet i toppetasjene ønsker å bygge takterrasser knyttet til sine leiligheter. Gruppen har fått undersøkt byggetekniske muligheter og styret har mottatt en søknad som inneholder konkrete forslag til løsninger. Et slikt prosjekt er et omfattende teknisk inngrep i takkonstruksjonene til en eldre bygningsmasse og styret må gi forslaget en grundig og forsvarlig saksbehandling før saken legges fram for ekstraordinær generalforsamling. Styret ønsker derfor en avklaring omkring de juridiske forholdene. Blant annet vil et slikt prosjekt berøre mange naboer, og hvilke rettigheter hver enkelt har dersom de mener et slikt prosjekt er til ulempe for dem.

Etter Lov om borettslag er fellesskapet ansvarlig for alle utvendige arbeider mht vedlikehold, skader og evt nybygging. Det er en forutsetning at andelseierne selv skal betale alle kostnader som planlegging, søknad, anbud og gjennomføring (bygging). Styret har forstått saken slik at vedlikehold, utbedring og evt konsekvenser på skader på takterrassene dermed ikke vil være fellesskapets ansvar.

Før videre arbeid ber styret om råd og retningslinjer om dette er mulig innenfor Lov om borettslag og konsekvenser for egne vedtekter.

Andre sider av vurderingen kan være boret (leilighet) vs eierrett (terrasse), dvs at deler av fellesskapets ansvar for utvendig vedlikehold, utbedring av eventuelle skader osv overføres til enkelt-andelers ansvar.

Vi ber om en foreløpig og innledende vurdering.

Vedlagt følger en nærmere beskrivelse av prosjektet

Mvh  
Styret  
v/ Bjørn Kongsgaard

Vedlegg: Gruppens søknad/forslag m/tegninger



**Fra:** Tora Vinje tora.vinje@OBOS.no   
**Emne:** SV: 0541 Smesstaddammen borettslag Re vedlagt.  
**Dato:** 12. oktober 2021 kl. 13:03  
**Til:** arkiguide@gmail.com  
**Kopi:** pkand@online.no

Hei,

Viser til henvendelse under.

Henvendelsen er sent inn som en sak under tjenesten Enkeljuridisk, med fastpris tilsvarende 2 timer. Det enkle svaret er at denne type utbygging lar seg gjøre innenfor systemet til borettslagsloven, men spørsmålene dere stiller er relativt omfattende å svare ut mer utdypende, og vi vil trenge mer tid enn 2 timer for å svare dere. Hvor lang tid vi trenger er avhengig av hvordan saken utvikler seg, men vi kommer erfaringsmessig langt på mellom 3-5 timer innledningsvis. Det vil i så fall faktureres etter medgått tid, med timespris som for tiden er på kr. 2 400,- eks. mva.

Jeg ser det er en gruppe som har søkt. Det vi ofte ser er at det inngås en avtale med søker(e) om at de dekker ev. juridiske vurderinger styret anser nødvendige for å behandle søknaden. Dette er noe dere også kan vurdere.

Hvis det er mer generelle retningslinjer dere ønsker hjelp til kan det være naturlig at borettslaget dekker noe av dette, mens tiltakshaver/søker dekker noe. Hvis det er aktuelt for en større gruppe enn de som søker i dag kan det være greit å vedta generelle retningslinjer for slik utbygging som andre kan følge også senere. Dette vil sikre en likebehandling.

Det vi eventuelt kan tilby under tjenesten enkeljuridisk er å sette opp en slags sjekklister til hjelp for styret ved søknad om utbygginger som styret kan bruke som et hjelpedokument videre. Det vil ikke gi dere svar på alle spørsmål som stilles, men gi dere noen punkter til videre vurdering. Så kan dere hente inn ytterligere bistand på utvalgte punkter om dere ønsker.

Hører fra dere hva dere ønsker.



---

**Fra:** Bjørn Kongsgaard <arkiguide@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 6. oktober 2021 12:28  
**Til:** Enkel Juridisk <Enkeljuridisk@OBOS.no>  
**Kopi:** Per-Kristian E. Andersen <pkand@online.no>  
**Emne:** 0541 Smesstaddammen borettslag Re vedlagt.

Styret i Smesstaddammen borettslag ber om råd og retningslinjer for mulig etablering

Vedlegg 6

47 av 70

TT\_vedlegg\_3\_OBOS.pdf



Styret i Brønnøysundregistrene ber om råd og forslag om fordeling av takterrasser i borettslagets bygninger.

Se vedlagt.

Det vil være ønskelig om tilbakemelding om antatt saksbehandlingstid.

Mh

Bjørn Kongsgaard

Styreleder



## Smestaddammen borettslag

OBOS  
Juridisk avdeling  
Att. Tora K. Vinje

08.11.2021

### Ref

- Forespørsel fra Smestaddammen borettslag 5.11.21 om avklaring til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter for bygging av takterrasser.
- OBOS brev 12.10.20211 (e-post)

Styret i Smestaddammen borettslaget ber OBOS' juridiske avdeling om en vurdering av muligheten for å tillate at andelseiere etablerer (bygge) egne takterrasser.

Vurdering bes utført innenfor 5 timer á kr 2.400 ekskl. mva og arbeidet varsles ved brukte 3,0 – 3,5 time.

Styret har møte tirsdag 9.11 og ønsker å kunne meddele 'Takterrassegruppen' om enn innledende konklusjon samt avklaring med begrunnelse og eventuelle begrensninger:

1. Fines det presedens og/eller hjemmel i Lov om borettslag for å inngå tilsvarende overføring av vedlikeholdsplikten til spesifikke andeler, og er det i så fall tilstrekkelig at slike avtaler forankres i en fast vedtektsendring?
2. Hvordan vil en slik vedtektsendring formuleres?

Etter møtet 09.11. vil styret mulig be om:

'En sjekklister til hjelp ved søknad om utbygginger som styret kan bruke som et hjelpedokument videre vurdering'. (Ref deres e-post 12.10.2021)

Deretter vil, om nødvendig, styret hente inn ytterligere bistand på utvalgte punkter.

Mvh  
Styret  
v/ Bjørn Kongsgaard

Vedlegg 6

Hoffsveien 60 - 64, 0377 Oslo  
styret@smestaddammen.no  
Faktura adresse: 0541 v/ OBOS,  
49 av 70

TT\_vedlegg\_3\_OBOS.pdf



Hei,

Viser til henvendelse av 8. november med to spørsmål som jeg forsøker å besvare under. Svarene er gitt på bakgrunn av informasjon fra styreleder via epost. Små endringer i faktum kan endre vesentlig på våre råd og anbefalinger. Dersom det oppdages feil i faktum vi har lagt til grunn eller nye forhold avdekkes ber vi om å bli kontaktet. Svarene nedenfor er i stor grad generelle da prosessen i borettslaget fremdeles er på et tidlig stadium, og vi derfor ikke har mye konkret kjennskap til foreslått utbygging.

1. Hovedregelen etter borettslagsloven er at andelseier har ansvaret for alt vedlikehold av egen bolig, mens borettslaget har ansvaret for alt fellesareal, inkludert alt som ikke tilhører en spesifikk bolig, jf. brl § 5-17. Når det kommer til takterrasser så er det en litt mer sammensatt vurdering for å finne skillet mellom bolig og fellesareal. I rettspraksis er det antatt at de utvendige og konstruksjonsmessige deler, som tjener en felles funksjon som tak, er lagets ansvar. Det vil si at f.eks. ved takterrasser går skillet normalt ved membranen (som regnes som del av taket – siden den også har funksjon som tak for hele bygningen), mens terrassedekket (ofte trelemmer) ofte -ikke alltid- regnes som innvendig vedlikehold av takterrassen og ligger på bruker av terrassen. Det er klart nok andelseiers ansvar å holde sluk/avløp på terrassen åpne, mens laget normalt har ansvar for utskiftning.

Både brl. § 5-17 4. ledd (endringer av fellesansvar) og § 5-12 5. ledd (endringer av andelseiers ansvar) gir klar hjemmel til å avtale avvikende ansvarsfordeling om man ikke ønsker at dette skal følge lovens hovedregel. Men det er også andre mekanismer man kan benytte, slik som endring av fordelingsnøkkelen for felleskostnader etter § 5-19 1.ledd annet punktum (dersom utbyggingen medfører en vesentlig verdiforskyvning mellom boligene) eller avtale med berørte andelseierne om avvikende fordeling av felleskostnader for takterrassene (uten at vedlikeholdsansvaret er endret) etter § 5-19 annet ledd. Hva man velger kommer an på ønsket formål og de konkrete forhold i borettslaget slik som hvilken virkning og risiko utbyggingen ansees å utløse, og hvilket ansvar man vil legge på eierne.

Merk at dette kun gjelder vedlikeholdsansvaret, ikke ansvaret for skader som oppstår f.eks. under byggingen. Dette bør det inngås klare avtaler om før bygging setter i gang, slik at borettslaget ikke risikerer å måtte betale for slikt. Vi anbefaler også at man ved utbygginger inngår avtale med den aktuelle eier om at han eller hans rettsetterfølger (dvs. evt. ny eier av leiligheten) må bære kostnadene dersom skade oppstår pga. konstruksjonsfeil eller håndverkerfeil, som er noe annet enn vedlikeholdsmangler. Dette er etter vår erfaring en gjentagende risikofaktor ved takterrasser, særlig for slike som er skåret inn i taket, og rettstilstanden er noe usikker.

For å sikre at avtaler gjort med andelseiere som bygger ut er kjent, og dermed bindende, også for fremtidige andelseiere er det viktig at reguleringen man kommer til fremgår i vedtektene. Der loven oppstiller krav om samtykke fra berørt eier bør dette også komme frem i vedtektsformuleringen, slik at det ikke oppstår senere tvil om dette. Det bør også inngås skriftlig avtaler med eierne som bygger ut.

2. Når det kommer til den eksakte utformingen av nye vedtekter så kommer det helt an på hvilken regulering man ønsker, og hva dere avtaler med andelseierne. Det er derfor ikke en fasit for hvordan det kan eller bør gjøres. Det sentrale er å tenke igjennom reguleringen man ønsker, og utforme vedtektene i henhold til dette. De bør tilpasses forholdene i deres borettslag og de risikofaktorer man har der. Dersom man ønsker å endre plasseringen av vedlikeholdsansvaret, jf. pkt. 1, bør dette fremgå tydelig. Ofte også i punktet i vedtektene som omhandler vedlikeholdsansvar. Tilsvarende bør endringer av fordeling av felleskostnader tas inn i det vedtektpunktet som omhandler dette.

Kort oppsummert så har man et valg om å enten utforme en konkret vedtektsformulering for en søknad/eier (eventuelt inngå en avtale som gjøres til vedlegg til vedtektene) eller en generell utforming enten som gjelder alle takterasseutbygginger eller enda mer generelt – alle påbygg/endringer.

Følgende to eksempler er fra vedtekter vi har utarbeidet for andre boligselskaper, som kan være til inspirasjon og illustrasjon for hvordan det kan gjøres. Det betyr ikke at noen av de kan brukes direkte, da begge eksempler, både den generelle og den spesifikke reguleringen, er formulert etter de konkrete forhold i boligselskapet:

Et eksempel på en spesifikk regulering av en enkelt utbygging. Dette er kanskje mest aktuelt om tiltaket er aktuelt for få:

*«Eierne av snr. xx er ansvarlig for alt av vedlikehold/fornyelse i, og i tilknytning til, sine egne seksjoner etter utbyggingen, herunder også sine egne balkonger, både innvendig og utvendig del. Snr. x er selv ansvarlig for det nye takopploftet, for sin seksjon, og takrenner i tilknytning til dette, herunder både vedlikehold og fornyelse. Sameiet er etter loftsutbyggingen ansvarlig for de øvrige takrenner, taknedløp og taket forutsatt at forskriftsmessige luftekanaler er fagmessig montert. Er luftekanalene ikke forskriftsmessig, og fagmessig montert, er seksjonen ansvarlig for taket. De av sameierne som bygger ny balkong mot bakgård, tilknyttet sin leilighet, er innforstått med at seksjons-eier til enhver tid er ansvarlig for balkongens vedlikehold og oppussing. Dette gjelder både innvendig og utvendig av balkongen»*

Et eksempel på en generell regulering, med vedtatte generelle retningslinjer for utbygging i det aktuelle sameiet. Dette er mest benyttet der tiltaket er aktuelt for mange:



*(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret/årsmøtet. Seksjonseier/tiltakshaver har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av seksjonseier. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes seksjonseier. For øvrig er seksjonseier ansvarlig for alle skader som påføres sameiets eiendom i utbyggingsperioden, og skal uten unødig opphold sørge for å utbedre disse.*

*(2) Seksjonseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til sameiets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter\*. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes seksjonseier. Den som til enhver tid er seksjonseier av leilighet i sameiet, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Seksjonseier står overfor sameiet økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der seksjonen har skiftet eier.*

*\* Retningslinjer for utbygging av leiligheter og retningslinjer for sammen-  
slåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter»*

Utbygginger av denne type er ikke noe andelseier har et rettskrav på å få utføre, og derfor både kan og bør det etter vår mening stilles vilkår for gjennomføringen. Hvilke vilkår som bør stilles vil variere fra sak til sak, og må derfor tilpasses. Hva som kan være aktuelt å stille av vilkår er det viktig at styret tenker igjennom før man presenterer en sak for generalforsamlingen. Normalt vil man behandle forslag om vedtektsendringer på generalforsamlingen sammen med tillatelse til utbyggingen mv.

Vi kan bistå med å utforme avtaler og erklæringer som nevnt over, samt konkrete forslag til vedtektsformuleringer.

Med vennlig hilsen  
**Tora K. Vinje, Advokat**  
Advokatene i OBOS, MNA  
22865552



Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo  
Telefon: 02333 | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

BESKYTTET



**RAMBOLL**

BYGG OG ARKITEKTUR

## NOTAT

Oppdragsnavn **Smestaddammen Borettslag - takterrasser**  
Prosjekt nr. **1350049358**  
Kunde **Smestaddammen Borettslag**  
Notat nr. **B-not-001**  
Versjon **0**  
Til **Styret Smestaddammen Borettslag v/Bjørn Kongsgård**  
Fra **Frode Weel**  
Kopi **[Navn]**

Utført av **Frode Weel**  
Kontrollert av **Bjørnar Heiskel**  
Godkjent av **Frode Weel**

### 1 Overordnet vurdering av nye takterrasser

Dato 23.12.2021

Det er ønske om å vurdere konsekvenser og muligheter for takterrasser i dagens takflate som vender mot Hoffsvæien. Det foreligger skisser fra beboere i borettslaget med forslag til ulike alternativer man ser for seg. Dette notatet vurderer forslagene med tanke på byggeteknikk, bygningsfysikk og til dels brannteknikk. Notatet er innledende overordnede vurderinger for å belyse viktige aspekter ved en slik ombygging. Det er ikke foretatt nøyaktige beregninger eller analyser i forbindelse med dette notatet, det må gjøres i forbindelse med detaljprosjektering.

Rambøll  
Harbitzalléen 5  
Postboks 427 Skøyen  
0213 Oslo

T +47 22 51 80 00  
<https://no.ramboll.com>

### 2 Oppsummering

Takterrasser kan ikke bygges i endefelt, dvs. på dekkefelt mot gavlvegger. Det anbefales at takterrasser bygges som en rettvent konstruksjon. For takterrasser **alt.2** må man vurdere deformasjon av dekkekanter nøye for å unngå skader i underliggende etasje. Takterrasser er utsatte konstruksjoner som erfaringsmessig har hatt en del skader, og da primært vannlekkasjer. Det er viktig at man velger løsninger som reduserer fare for vannlekkasjer. Man bør vurdere en livsløpskostnad inkludert vedlikehold og ikke bare byggekostnad når man gjør materialvalg for takterrasser. God detaljutførelse og gode løsninger er spesielt viktig, og det krever grundig tverrfaglig detaljprosjektering, entydige tegninger fra detaljprosjektering og høy kompetanse hos utførende entreprenør.

Et slikt tiltaket er søknadsplikting, og løsning må prosjekteres i hht. TEK17. Ombygging til takterrasser bør gjennomføres med tverrfaglig prosjektering for følgende fagområder:

SØK – Ansvarlig søker  
ARK – Arkitekt  
RIB – Konstruksjonsteknikk  
RIBfy – Bygningsfysikk  
RIBr – Brannteknikk  
RIVA – VA-teknikk (takrenner og nedløp)

### 3 Informasjon om bygget

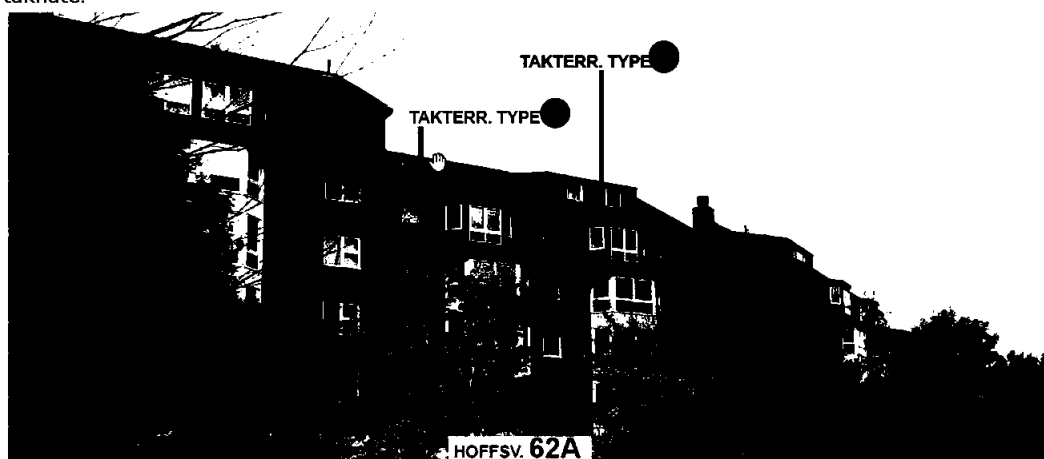
Byggeår: 1986-1987

Bæresystemet består av plasstøpte betongvegger (t=200 mm) fundamentert til fjell. Plasstøpte enveisdekker i betong med t=230 mm (nedsenk ved enkelte bad). Tak er utført som luftet tak med trebjelkelag og takstein.

Klimavegger med teglforblending.

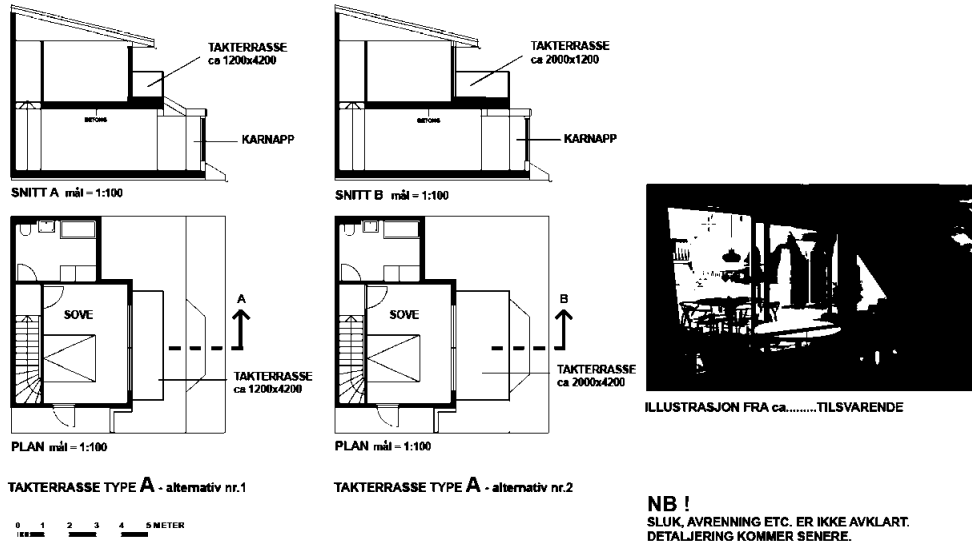
I 2010 ble innglassede balkonger mot Hoffsveien bygget om til karnapper med klimavegger og tett tak. I øvre etasje for innglassede balkonger ble da skrått glasstak erstattet med tett isolert og tekket tak. Tett tak gir potensielt økt snølast i forhold til glasstak, men samtidig blir nyttelasten inne endret fra balkong/terrasse til bolig som har lavere nyttelast. Dvs. at vi kan se bort ifra økt belastning etter innbygging av tidligere balkonger.

Skisseforslag som er vurdert er de som er angitt i Figur 3-2 og Figur 3-3. Type A gjelder for loftsleiligheter med takterrasse i hovedtakflaten, mens Type B gjelder ved siden av karnapper i nedre takflate.



Figur 3-1 – Skissering av plassering takterrasse Type A og B

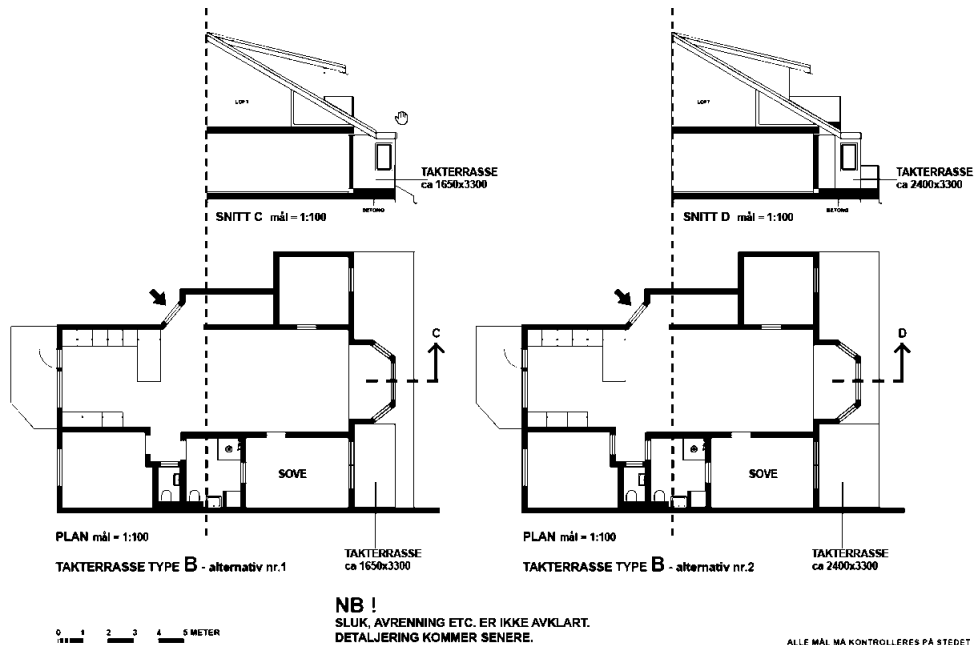
**RAMBOLL**



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV UTFØRENDE. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tilskjriver: **SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG** A3 - mål 1:100 Dato 05.10.2020 [trine@trinesenberg.no](mailto:trine@trinesenberg.no) Trine Rosenberg AS

**Figur 3-2 – Skisseforslag Takterrasse Type A**



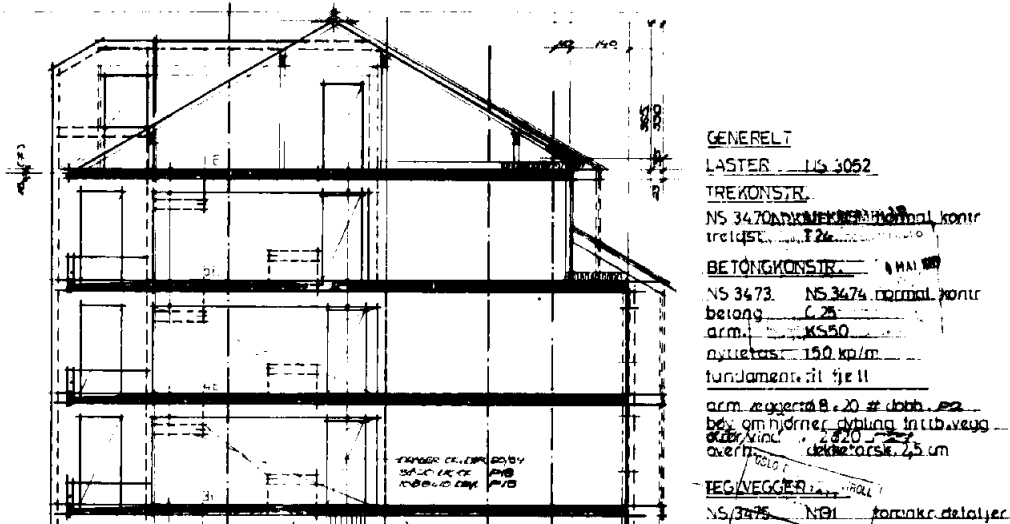
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET AV UTFØRENDE. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tilskjriver: **SKISSEFORSLAG TAKTERRASSER SMESTADDAMMEN BORETTSLAG** A3 - mål 1:100 Dato 05.10.2020 [trine@trinesenberg.no](mailto:trine@trinesenberg.no) Trine Rosenberg AS

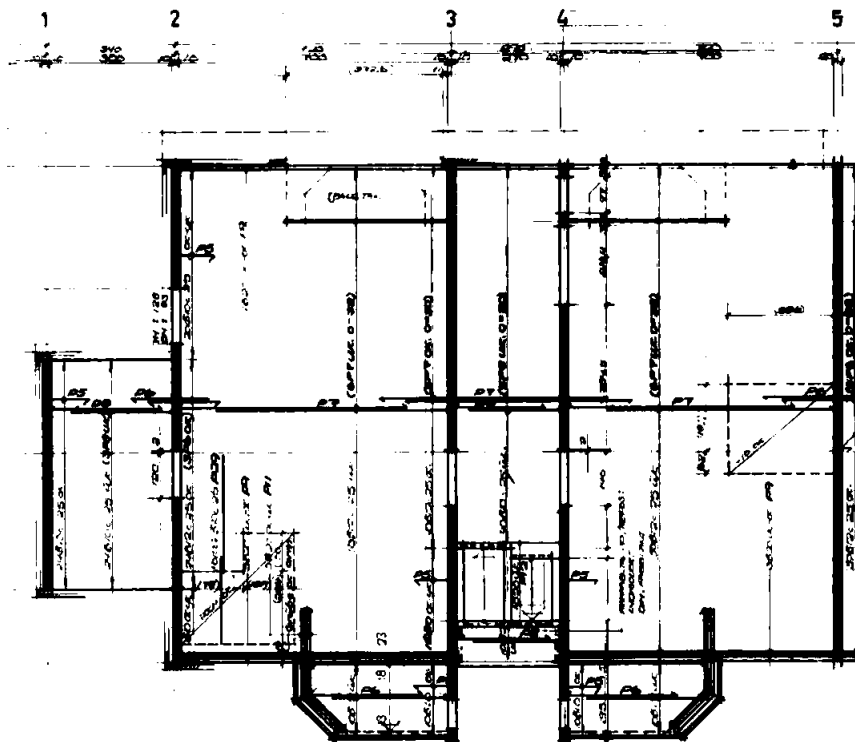
**Figur 3-3 – Skisseforslag Takterrasse Type B**

## 4 Byggeteknikk/konstruksjonsteknikk

Det foreligger form- og armeringstegninger slik at det er mulig å kontrollere dekkenes kapasitet:



Figur 4-1 Utsnitt fra RIB-tegning 541-600.S – Snitt generelt



Figur 4-2 Utsnitt fra RIB-tegning 541-602 – Blokk 1, Dekke over plan 2

## RAMBOLL

### Lastforutsetninger:

Nyttelast  $150 \text{ kp/m}^2 = 1,5 \text{ kN/m}^2$  ( $=150 \text{ kg/m}^2$ ) – (litt lavere enn dagens standard  $2,0 \text{ kN/m}^2$ )

Ifølge tegning 541-600.S, er laster i hht. NS 3052, men denne standarden ble erstattet av NS 3479 i 1979 - vi legger NS3479 til grunn for egenlast og snølast.

Egenlast tak:  $1,0 \text{ kN/m}^2$  (Takstein, lekter, bordtak, papp, sperrer)

Snølast:  $1,77 \text{ kN/m}^2$

### Bærekonstruksjonen:

Betongkonstruksjoner i hht. NS 3473, betongkvalitet: C 25, armering: KS50

Betongvegger  $t=200 \text{ mm}$ , armering  $\text{Ø}8\text{c}200$  (begge retninger og begge sider).

Betongdekker:  $t=230 \text{ mm}$  (nedsenk ved enkelte bad). Betongdekkene er enveisdekker som spenner mellom betongvegger på tvers av bygget. Typiske spennvidder er ca.  $7,2 \text{ m}$  og  $2,9 \text{ m}$ .

Armering av dekket er  $\text{Ø}12\text{c}125$  i midt felt og over støtte, og i tillegg er det 1stk  $\text{Ø}20 \text{ UK+OK}$  ved kant.

Det ser ikke ut til å være bølgearmering langs dekkekanter og det er heller ikke overkantarmoring i felt.

Dvs. at bolter ned i overkant av betongdekke for innfesting av takutstikk eller evt. utkraget terrasse må beregnes for bolter i uarmert dekke som gir noe redusert kapasitet.

### 4.1 Økt vekt/belastning på betongdekket

Vi har gjort overslag over dagens belastning opp mot ny belastning med varianter av nye takterrasser. Når man gjør slike ombygginger må man beregne endringene i henhold til dagens last-standarder, og dette i seg selv gir noe økt last.

Takterrasse med tremmegulv veier ca. like mye som dagens tak-konstruksjon.

Takterrasse med betongheller gir da en økt egenlast ( $+122 \text{ kg/m}^2$ ).

Det er primært endringen i nyttelasten fra snølast på tak ( $180 \text{ kg/m}^2$ ) til balkonger som ( $408 \text{ kg/m}^2$  – dvs.  $+228 \text{ kg/m}^2$ ) som gir økt belastning.

Som det fremgår av Tabell 4-1, så øker vekten med 29-57% avhengig av alternativene.

Siden økt last ikke gjelder hele dekke-spennet på  $7,2 \text{ m}$  vil den totale økningen for ett felt være mindre.

Vi har forutsatt at alle konstruksjoner utenfor betongdekket bæres av den ytterste meteren av betongdekket.

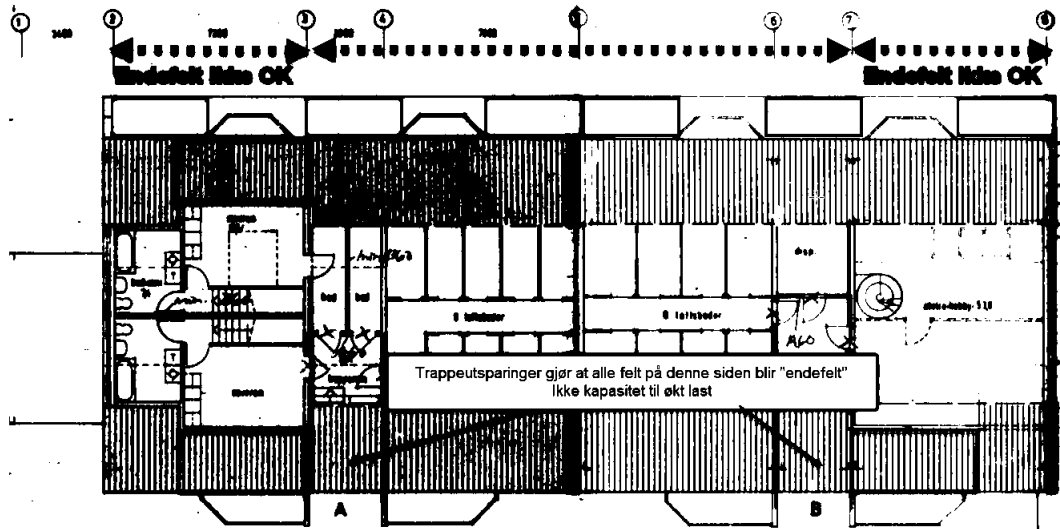
**Tabell 4-1 Sammenstilling last på den ytterste meteren av betongdekket**

Sammenstilling last på den ytterste meteren av betongdekket	Flatelast	Økning	
	[kg/m <sup>2</sup> ]	[kg/m <sup>2</sup> ]	[%]
Dagens situasjon:	1 122	-	0 %
Alt. 1 med tremmegulv	1 444	322	29 %
Alt. 1 med betongheller	1 567	444	40 %
Alt. 2 med tremmegulv	1 542	420	37 %
Alt. 2 med betongheller	1 762	640	57 %
* samlet last i bruksgrense og betongdekket er også medregnet			

Økt vekt/belastning kan medføre:

- Kapasitetsoverskridelse – dvs. at betongdekket får høyere belastning enn det som er tillatt. Dette er tilfelle for endefeltene, for overslagsberegninger viser at disse allerede utnyttet 100%. Dvs. at man kan ikke tillatte takterrasser i endefelt (kfr. Figur 4-3) uten at konstruksjoner forsterkes vesentlig. Forsterkning kan utredes, men vi antar at tiltaket blir for omfattende til at det vil bli aktuelt.

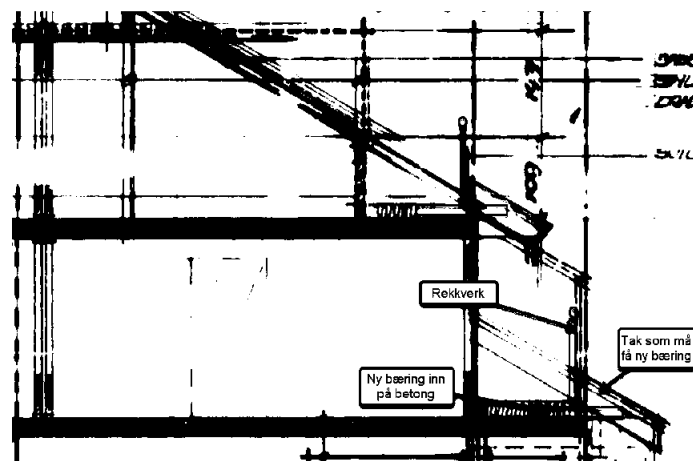
- Økt deformasjon av dekket – dvs. noe redusert etasjehøyde i underliggende etasje. Det kan medføre mindre skader og oppsprekking av klimavegger og lettvegger siden dekket vil overføre last til disse når det deformeres. Overslagsdimensjonering viser at deformasjonene vil øke med 5-10mm for **alt.1** og 6-15 mm for **alt.2**. Hvis man ønsker å benytte **alt.2** må dette vurderes med detaljerte analyser, evt. at man må ta høyde for utbedring i underliggende leiligheter.



Figur 4-3 Skisse med angivelse av kapasitet for takterrasser.

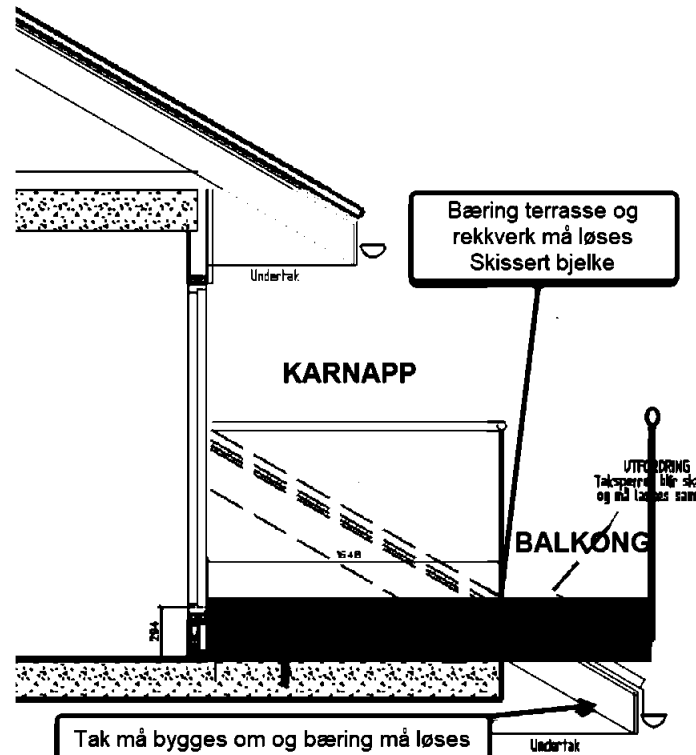
#### 4.2 Innfesting tak utenfor takterrasse

For **alt. nr. 1** kapper man vekk deler av taket for å gi rom for takterrassen, men man beholder delen av taket utenfor betongdekket. Denne biten av taket må da festes inn til betongdekket med en ny utkraget konstruksjon som festes i betongdekket.



Figur 4-4 Utsnitt Skisse bæring tak for takterrasse Alt.1

For alt. nr. 2 kapper man vekk det meste av taket for å gi rom for takterrassen. Her vil det også bli en utkraget konstruksjon for ytre del av takterrasse. Det må da også reetableres en himling og takrenne i underkant av den utkragede takterrassen se Figur 4-5.



Figur 4-5 Utsnitt Skisse bæring tak for takterrasse Alt.2

Både alt.1 og alt.2 må ha en utkraget konstruksjon festet i betongdekket for å bære delene utenfor betongdekket. Forskjellen er at belastningen er større for alt. 2. Typisk kan en slik utkraget konstruksjon løses med f.eks. 100mm stålbjelker som boltes fast i betongdekket. Slike konstruksjoner vil gi kuldebroer inn i bygget, og for å redusere dette bør den løftes 50mm opp fra betongdekket, og kun ha punkter ned mot betongdekket for overføring av krefter.

For å sikre gode detaljer og trygg innfesting betyr det mest sannsynlig at man må rive takutstikk og takrenne og bygge det opp på nytt.

#### 4.3 Innfesting rekkverk for takterrasse

Rekkverk og innfesting skal tåle 1kN/m (dvs. 100 kg/m) på topp av rekkverket.

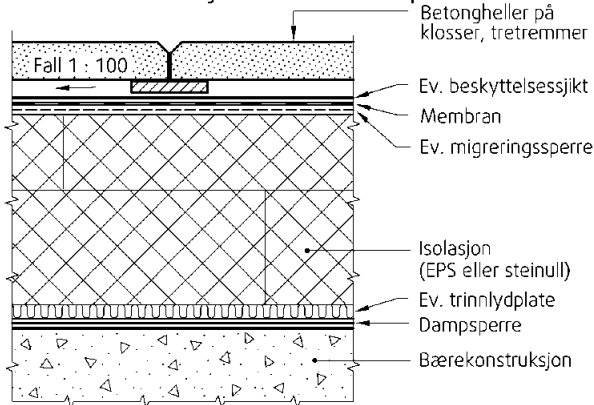
Det er viktig at rekkverk festes skikkelig, og primært slik at den ikke blir en gjennomføring som kan lede vann inn i konstruksjonene.

Rekkverk bør helst festes inn i brystning over avslutning av membranen, men det går ikke for alt.2 og trolig er det knapt med høyde for alt.1 også. Det er løsbart i detaljprosjekteringen, men det forutsetter en samlet vurdering av rekkverk, membran og fall/avvanning.

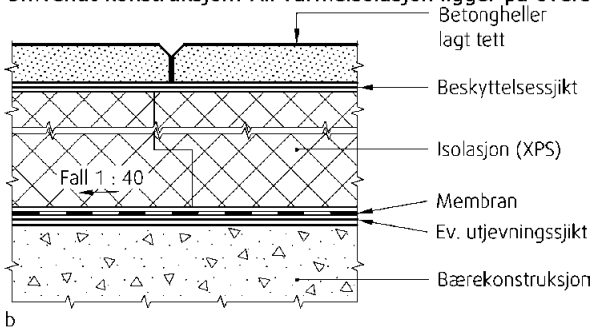
### 5 Bygningsfysikk

Oppbygging av takterrasser kan løses på flere måter, men det er 3 hoved-alternativer:

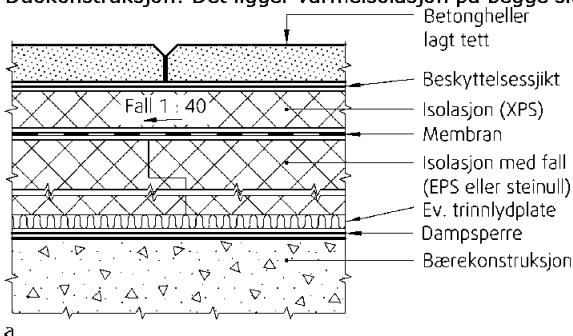
1. Rettvendt konstruksjon: Membranen er plassert over varmeisolasjonen



2. Omvendt konstruksjon: All varmeisolasjon ligger på oversiden av membranen.



3. Duokonstruksjon: Det ligger varmeisolasjon på begge sider av membranen.



Duokonstruksjon anbefales ikke, siden membranen ikke er like tilgjengelig for inspeksjon og reparasjoner, samt at ved lekkasjer kan vannet vandre langt fra lekkasjepunktet (i motsetning til omvendt konstruksjon hvor lekkasjen normalt går rett ned). For duotak vil membran kunne komme tett på eller i konflikt med utkraget konstruksjon.

For omvendt tak vil en utkraget bjelke eller boltene for innfestingen medføre perforering av membranen, og det ønskes ikke.

På grunn av den utkragede konstruksjonen i isolasjonssjiktet, så er rettventd konstruksjon foretrukket.

**Tabell 5-1 Eksempler på tykkelse av oppbygging ved terrassedør**

<b>Rettventd konstruksjon:</b>	<b>Tremmegulv</b>			<b>Betongheller</b>				
Betongheller				30	30	30	30	30
sand/klosser				20	20	20	20	20
Tremmegulv	21	21	21					
Lekter	48	48	48					
Migreringssperre, membran, beskyttelse	5	5	5	5	5	5	5	5
fibersementplate	10	10	10					
Isolasjon, gjennomsnitt	300	300	30	300	300			300
PIR-isolasjon			180			200	200	
Fall i isolasjon: 20mm/2	10	10	10	10	10	10	10	10
Evt. trinnlydplate	0	0	0	0	0	0	0	0
Dampsperre	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Oppbygging terrasse over betong:</b>	<b>394</b>	<b>394</b>	<b>304</b>	<b>365</b>	<b>365</b>	<b>265</b>	<b>265</b>	<b>365</b>
Takutstikk over dør:	ja	nei	ja	ja	nei	ja	ja	ja
50/150mm renne foran dør:	nei	nei	nei	nei	nei	nei	ja	ja
Ekstra oppkant membran ved dør(50/150):	0	81	0	50	150	50	0	0
Dørterskel	20	20	20	20	20	20	20	20
Tykkelse innvendig gulv (parkett):	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
<b>Høyde fra innvendig gulv til dørterskel:</b>	<b>394</b>	<b>475</b>	<b>304</b>	<b>415</b>	<b>515</b>	<b>315</b>	<b>265</b>	<b>365</b>

### Isolasjon

- Dersom man benytter vanlig isolasjon (EPS/XPS/mineralull) bør det være 300 mm i gjennomsnitt. Ved bruk av EPS/XPS må man unngå eksponering for brann. Mineralull/markplate løser brannproblematikk, mens deformasjoner kan medføre skader på membran, derfor vil det være hensiktsmessig med 10mm fibersementplate før membrantekking for bedre lastfordeling og redusert fare for skader på membran.
- Hvis man benytter PIR-isolasjon, kan man redusere til 200mm i gjennomsnitt, PIR-isolasjonen er dyrere i innkjøp.
- Man kan vurdere andre isolasjonstyper som skumglass/foamglass, som har gode egenskaper i forhold til brann og vannoppsug.
- Evt. stål (for innfesting av tak eller rekkverk) i isolasjonssjiktet bør ligge løftet i isolasjonssjiktet slik at kontakt med betongen begrenses til noen enkeltpunkter, og dersom høyden for stålprofil øker utover 100mm bør isolasjonstykkelse også økes.

### Membran

Membran bør legges med fall minimum 1:100 til renne/overløp eller sluk.

Fall kan etableres med støp/avretning eller med skråningsisolasjon.

## RAMBØLL

Oppkant for membran mot vegger skal være min. 150 mm. Dersom man har takutstikk over terrassedør kan man akseptere 50mm oppkant ved terrassedøren.

Dør må heves 50mm hvis det er takutstikk, og 150mm uten takutstikk(glasstak).

### Overflate:

Betongheller må legges i kompakt sand hvis man skal bruke brennbar isolasjon (avklares med brannkonsulent i detaljprosjekt). F.eks. 20mm sand +30betongheller. Tett overflate medfører at dør må heves min. 50mm over hellene med mindre man har en renne langs fasaden til døren.

Tremmegulv bygges f.eks. med 21mm bord + 48mm lekt. Tremmegulv er åpent og oppkant ved dør kan beregnes fra membran, dvs. 69mm med oppbygging over.

Man kan ha overflate med betongpåstøp og evt. lime fliser på denne igjen, men dette vanskeliggjør vedlikehold og utskifting + at det er ekstra vekt.

Med tanke på vekt og enkel utskifting av membran er tremmegulv å foretrekke.

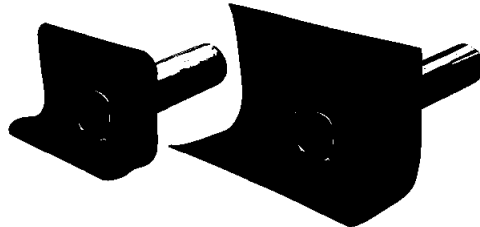
### Avvanning:

Terrasse over oppvarmet rom bør generelt ha innvendig nedløp, men for dette tilfelle vil det medføre nedløpsrør gjennom underliggende leiligheter, og det er inngrep som trolig ikke er ønskelig.

Et alternativ er da å lede vannet bort fra bygningskroppen (med ensidig fall eller renner) og etablere en takrenne eller horisontalt taksluk i enden av takterrassen. Det må også etableres minst ett nød overløp.

Evt. system med renner i takterrassen vil kreve tilgang for inspeksjon og jevnlig vedlikehold av rennene. Avløp fra takterrasse kan kobles på eksisterende taknedløp, men man bør unngå å lede vannet via eksisterende takrenner eller lede vannet ut på tak pga. fare for frost.

Det må ligge varmekabel i horisontalt taksluk, og man må vurdere om det bør være varmekabel hele veien fra horisontalsluk til der nedløpsøret har utkast/går ned i terreng.



Figur 5-1 Eksempel på horisontalt taksluk/overløp

### Lufting:

Dagens løsning i områdene man ønsker takterrasse er ett luftet tak, og man må sørge for at takkonstruksjonen fortsatt har god lufting også etter ombygging.

### Snøfangere:

På tak over takterrasse type A bør det etableres snøfangere for å hindre at det raser snø ned på terrassen. Tak over takterrasse type B har allerede snøfangere.



## 6 Forvaltning drift og vedlikehold - FDV

Man bør vurdere en livsløpskostnad inkludert vedlikehold og ikke bare investeringskost når man gjør materialvalg for takterrasser. Mot Hoffsvæien er det enkelte steder vanskelig å komme til med lift, slik at vedlikehold blir dyrere pga. behov for høyt stilas eller klatrere. Det kan dermed være besparelse i å redusere behov for vedlikehold.

Generelt er hovedutfordringen med takterrasser vannlekkasjer som igjen kan gi store følgeskader nedover i bygget, med påfølgende store kostander. For å unngå dette må man derfor ha fokus på:

- gode og gjennomtenkte løsninger og detaljer i hht. f.eks. Byggforsk-serien
- det er viktig med godt og entydig arbeidsunderlag for utførende entreprenør
- entreprenør må ha god erfaring med tilsvarende løsninger
- god dokumentasjonen av utførelse og produktvalg for å forenkle utskifting og vedlikehold
- gode rutiner for vedlikehold og rensk av sluk og takrenner
- gode plane/rutiner for utskifting av membran (levetid er typisk 25-30 år) og andre komponenter med begrenset levetid, slik at de skiftes ut før skader oppstår
- Automatisk temperaturstyring og feilvarsling på varmekabel
- Varmekabler bør kobles til strømmen til felleskapet, og ikke den enkelte boenhet

For å sikre punktene over er det naturlig at ansvaret for bygging drift og vedlikehold må ligge hos felleskapet, dvs. styret og vaktmester.

Dersom ansvaret for enkelte av punktene overlates til beboere, vil risiko for skade øke pga.:

- stadig nye beboere som ikke kjenner historikk og rutiner
- beboere med ulik alder, kompetanse, erfaring eller økonomi
- leiligheter som kan bli stående tomme i perioder

## 7 Henvisninger/aktuelle datablader

Takprodusentenes Forskningsgruppe (TPF) og SINTEF Byggforsk:

- TPF informerer nr.11: Terrasser for persontrafikk over oppvarmet rom  
[http://tpf.zoom-grafisk.no/files/TPF\\_nr\\_11\\_Terrasser.pdf](http://tpf.zoom-grafisk.no/files/TPF_nr_11_Terrasser.pdf)

Byggforsk:

- 523.733-Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med
- 525.207-Kompakte tak
- 525.304-Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk
- 725.121-Skader på terrasser over oppvarmede rom - årsaker og utbedring
- 726.605 Balkonger. Utbedring, utvidelse og utskifting

## NOTAT

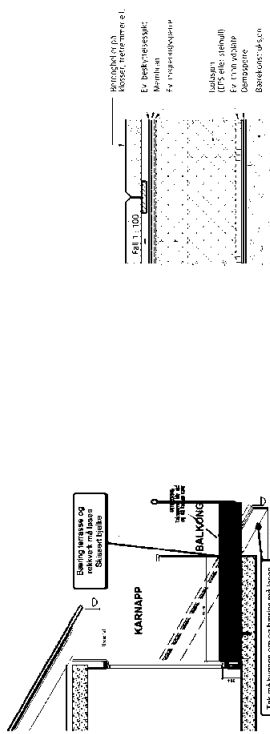
Oppdragsnavn Smestadammen Borettslag - takterrasser  
 Prosjekt nr. 1350049358  
 Kunde Smestadammen Borettslag  
 Notat nr. B-not-002  
 Versjon Rev. 0  
 Dato: 20.01.2022  
 Til Styret Smestadammen Borettslag v/Bjørn Kongsgård  
 Fra Frode Weel  
 Kopi [Navn]  
 Utført av Frode Weel  
 kontrollert av Bjørnar Heiskel  
 Godkjent av Frode Weel

## 1. OVERORDNET VURDERING AV NYE TAKTERRASSER

Vi har vurdert konsekvenser og muligheter for takterrasser tilknyttet leiligheten som i dagens takflater.  
 Kfr. B-not-001 for mer detaljert nedleggelse. Dette notatet fokuserer på hvor det er kapasitet til økt lasten fra takterrasser.

## 2. OPPSUMMERING

Takterrasser kan ikke bygges i endefelt, dvs. på dekket mot gavlvegger, pga. økt belastning som gjør at kapasiteten overskrides, se kap. 3.  
 Det anbefales at takterrasser bygges som en rettvent konstruksjon, typisk oppbygging oppå betongdekket blir typisk 365 - 400mm tykk. Innfesting av tak og rekkverk er veldig viktig å avklare. Håndtering av vann fra takterrassene er svært kompleks, og krevende å få til på en god måte, dette må utredes videre.



Takterrasser er utsatte konstruksjoner som erfaringsmessig har hatt en del skader, og da primært vannlekkasjer. Det er svært viktig at man velger løsninger som reduserer faren for vannlekkasjer. Man bør vurdere en livsløpskostnad inkludert vedlikehold og ikke bare byggekostnad når man gjør materialvalg for takterrasser.  
 God detaljutførelse og gode løsninger er spesielt viktig, og det krever grundig tverrfaglig detaljprosjektering, entydige tegninger fra detaljprosjektering, og høy kompetanse hos utførende entreprenør. Et slikt tiltak er søknadspliktig, og løsning må prosjekteres i hht. TEK17.

Ombygging til takterrasser bør gjennomføres med tverrfaglig prosjektering for følgende fagområder:

- SOEK – Ansvarlig søker
- ARK – Arkitekt
- RIB – Konstruksjonsteknikk
- RIBfy – Bygningsfysikk
- RIBt – Brannteknikk
- RIVA – VA-teknikk (takrenner og nedløp)

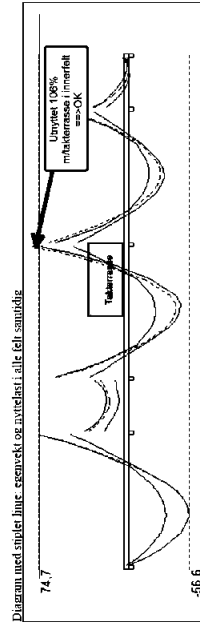
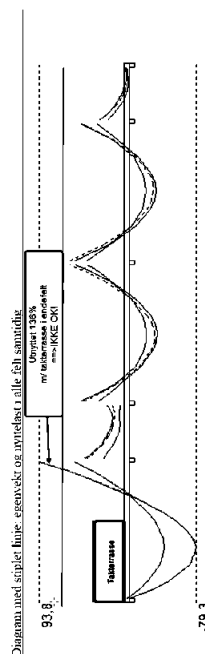
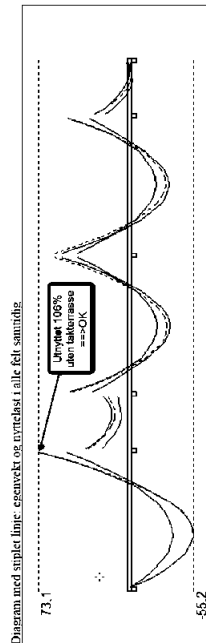
### 3. ØKT BELASTNING/BEGRENSNING PÅ Plasseringer på Takterrasser

Sammenstilling last på den ytterste meteren av betongdekket.

Sammenstilling last på den ytterste meteren av betongdekket	Flatelast [kg/m <sup>2</sup> ]	Økning [%]
Dagens situasjon:	1 086	0 %
Alt. 1 med tremmegulv	1 555	43 %
Alt. 1 med betongheller	1 677	54 %
Alt. 2 med tremmegulv	1 555	43 %
Alt. 2 med betongheller	1 775	63 %

\* samlet last i bruksgrense og betongdekket er også medregnet

Under er det lagt inn utsnitt som viser momentkapasitet for armeringen med ulik plassering takterrasse. Dvs. kapasiteten overskrides med takterrasse i endefelt, mens det kun er mindre og akseptabel overskridelse med takterrasse i innerfelt



Vi har skissert opp alle byggene og markert hvor det er statisk mulig å ha takterrasse. Fargekode: [Redacted]



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 23.05.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 28.05.22

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nina Gulbrandsen og Charlotte Heyerdahl er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 155 000

For

Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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»

For

Mot

**Sak 6 Salg av parkeringsplass 50019**

Parkeringsplass 50019 legges ut for salg

For

Mot

**Sak 7 Støyskjerm**

Borettslaget må finansiere og bygge 230 meter støyskjerm mot Hoffsveien

For

Mot

**Sak 8 Takterrasseprosjekt**

De kvalifiserte andelene i toppetasjene tillates å bygge takterrasser

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av styre**

**Styreleder** (1 skal velges)

Bjørn Kongsgaard

**Styremedlem** (1 skal velges)

Helene Skillebekk

**Varamedlem** (2 skal velges)

Charlotte Heyerdahl

Frode Weel

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Bjørn Kongsgaard

**Varadelegat** (1 skal velges)

Per Kristian Evjen Andersen

**Sak 11 Som valgkomite for 1 år**

Geir Henriksen og Toril Lindstad er valgt

For

Mot

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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