



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 643 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMIEJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 423 432	1 247 007
Sum inntekter		1 423 432	1 247 007
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 424 364	1 150 972
Sum kostnader		2 481 414	1 208 022
Driftsresultat		-1 057 983	38 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	25
Sum finansinntekter		2	25
Annen finanskostnad		76 112	39 715
Sum finanskostnader		76 112	39 715
Netto finans		-76 110	-39 690
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 134 093	-705
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 134 093	-705
Årsresultat		-1 134 093	-705
Totalresultat		-1 134 093	-705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 134 093	-705
Sum overføringer og disponeringer		-1 134 093	-705



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 872	48 708
Sum fordringer		41 872	48 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 118	819 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 118	819 433
Sum omløpsmidler		132 989	868 141
SUM EIENDELER		132 989	868 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 933 042	798 949
Sum opptjent egenkapital		-1 933 042	-798 949
Sum egenkapital		-1 933 042	-798 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 986 352	1 600 231
Sum annen langsiktig gjeld		1 986 352	1 600 231
Sum langsiktig gjeld		1 986 352	1 600 231
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		414	337
Leverandørgjeld		64 477	36 745
Annen kortsiktig gjeld		14 788	29 776
Sum kortsiktig gjeld		79 679	66 859
Sum gjeld		2 066 031	1 667 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 989	868 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225496

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 643 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMIEJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 423 432	1 247 007
Sum inntekter		1 423 432	1 247 007
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 424 364	1 150 972
Sum kostnader		2 481 414	1 208 022
Driftsresultat		-1 057 983	38 985
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	2	25
Sum finansinntekter		2	25
Annen finanskostnad		76 112	39 715
Sum finanskostnader		76 112	39 715
Netto finans		-76 110	-39 690
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 134 093	-705
Årsresultat		-1 134 093	-705
Totalresultat		-1 134 093	-705
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 134 093	-705
Sum overføringer og disponeringer		-1 134 093	-705



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		41 872	48 708
Sum fordringer		41 872	48 708
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		91 118	819 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		91 118	819 433
Sum omløpsmidler		132 989	868 141
SUM EIENDELER		132 989	868 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 933 042	798 949
Sum opptjent egenkapital		-1 933 042	-798 949



Sum egenkapital	-1 933 042	-798 949
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 986 352	1 600 231
Sum annen langsiktig gjeld	1 986 352	1 600 231
Sum langsiktig gjeld	1 986 352	1 600 231
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	414	337
Leverandørgjeld	64 477	36 745
Annen kortsiktig gjeld	14 788	29 776
Sum kortsiktig gjeld	79 679	66 859
Sum gjeld	2 066 031	1 667 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 989	868 141



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

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

Smiejordet Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 26. mars 2022

Selskapsnummer: 5644





Velkommen til årsmøte i Smiejordet Sameie

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. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5644>

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.

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av punkt 10 i husordensreglene
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Smiejordet Sameie



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 protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Sissel Fjellbu som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Sissel Fjellbu velges

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 134 093 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent



Vedlegg

1. 5644 - Årsrapport 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret økes med kr 5000 (10%) da det ikke har vært endret på mange år.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000

Sak 5

Endring av punkt 10 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at husordensreglenes punkt 10 endres i henhold til vedlagte husordensregler. Se vedlagt og nedenfor. Endringen gjelder luft til luft varmepumpe.

Punkt 10 i husordensreglene endres fra:

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater garasjen, bodrommene og tavlerommet. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av andre enn autoriserte personer.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å montere varmepumper i den enkelte eierseksjon.

til følgende:

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod og tavlerom. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av andre enn autoriserte



personer.

Luft til luft varmpumpe kan etableres av den enkelte seksjonseier etter gitte kriterier.- Varmepumpe må installeres av godkjent installatør. Utedel må sikres og monteres slik at vibrasjoner og unødig støy unngås. Utedel plasseres slik at den ikke er til hinder for andre. Utedel som er synlig bør dekkes med egnet «overbygg» og så diskret som mulig.

Forslag til vedtak

Husordensreglens punkt 10 endres til: For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod og tavlerom. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av andre enn autoriserte personer. Luft til luft varmpumpe kan etableres av den enkelte seksjonseier etter gitte kriterier. Varmepumpe må installeres av godkjent installatør. Utedel må sikres og monteres slik at vibrasjoner og unødig støy unngås. Utedel plasseres slik at den ikke er til hinder for andre. Utedel som er synlig bør dekkes med egnet «overbygg» og så diskret som mulig.

Vedlegg

2. Sak fra styret. Reviderte husordensregler Smiejordet sameie 2022.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende til styret:

- Styreleder for 2 år
- 1 styremedlem for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år

Følgende styremedlem er ikke på valg:

- Styremedlem Rita Helen Jensen (2021-2023)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Erik Bäckehag
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Gudevold



Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Victoria Isabelle Pålsson
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Erik Bäckehag	2021 - 2022
Styremedlem	Kjetil Gudevold	2020 - 2022
Styremedlem	Rita Helen Jensen	2021 - 2023
Varamedlem	Victoria Isabelle Pålsson	2021 - 2022
Varamedlem	Even Solbraa	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Smiejordet Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Smiejordet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989643959, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Ulsrudveien 1 A-B-C

Ulsrudveien 3 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

147 374

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Smiejordet Sameie 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.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2021.

Arbeider utført i 2021.

- 3 nye heiser med tilhørende heissjakter ble etablert i perioden januar – april. Arbeidet ble utført av kontraktspartnere (Sibes Lift, Vitas bygg og Icopal taktekker, A. Hansen blikk, Strømmen Elektro og Xervon stillas), samt en stor dugnadsjobb av styret.
- Det ble etablert 3 adkomstveier som entre ut til vei for å lette adkomst for de med begrenset bevegelse og evt. barnevogner. Adkomstvei er asfaltert og det er satt opp rekkverk. Arbeidet er utført av Løvold AS. Det ble innvilget støtte fra Oslo Kommune til prosjektet.
- Dugnadsarbeid ble utført i flere omganger grunnet smittevern. Styret ser også at det gav flere sameiere mulighet til å delta.
 - Maling av vegger i nedkjøring til garasje + trapp og kjellergulv i 1 A.
 - Rengjøring av sluker på tak og nedkjøringsrampe ble utført våren 2021.
 - Rydding av sykler i garasje. Det ble solgt flere sykler som ikke hadde eier. Det kom inn 6 000 kr for salget.
 - Kjøp av planter ved bygg 3. Finansierte av sykkelsalg.
- Nytt minnekort til garasjeport ble byttet og nye port-åpnere ble utlevert seksjonseierne mot et vederlag.
- Som vedlikehold ble det byttet ut noen hjørnebord der det var råte i 1 A og 1 B. Det ble også sjekket om det var noe lekkasje fra tak, men det var det ikke.
- Felleskostnader ble regulert etter indeksregulering og anbefaling av OBOS. Dette må påberegnes følgende år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 423 432 mot kr 1 404 000 budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av nøkkelsalg, sykkelsalg og strøm ladepunkt elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 481 414 mot kr 1 046 680 budsjettet. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av 3 nye heiser med tilhørende heissjakter.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 134 093 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 53 310.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet 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 243 000 til ordinært 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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smiejordet Sameie.

Lån

Smiejordet Sameie har lån i OBOS-banken.
OBOS02: Flytende rente 4,05 %, innfris 30.10.24.
OBOS03: Flytende rente 4,05 %, innfris 30.09.35.
OBOS04: Flytende rente 4,05 %, innfris 30.03.46.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av de ordinære felleskostnadene og 3,5 % økning av felleskostnader 'garasje', fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Smiejordet Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smiejordet Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: N15ZP-G4ZCB-5WHEF-N41ST-0TJYT-QLDZW



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 51.175.xxx.xxx

2022-03-02 17:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N15ZP-G4ZCB-5WHEF-N41ST-0TJYT-QLDZW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SMIEJORDET SAMEIE
ORG.NR. 989 643 959, KUNDENR. 5644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 832	1 229 784	1 404 000	1 453 000
Andre inntekter	3	22 600	17 223	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 423 432	1 247 007	1 404 000	1 473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 755
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 008	-5 924	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-82 183	-79 908	-82 300	-86 000
Konsulenthonorar	7	-121	-627	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 590 288	-408 919	-190 000	-243 000
Forsikringer		-109 156	-105 047	-111 500	-104 000
Kommunale avgifter	9	-184 000	-181 602	-183 330	-189 000
Energi/fyring		-130 781	-68 022	-100 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 011	-140 933	-147 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-167 817	-159 991	-157 000	-166 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 481 414	-1 208 022	-1 046 680	-1 174 255
DRIFTSRESULTAT		-1 057 983	38 985	357 320	298 745
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2	25	0	0
Finanskostnader	12	-76 112	-39 715	-78 000	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 110	-39 690	-78 000	-73 000
ÅRSRESULTAT		-1 134 093	-705	279 320	255 745
Overføringer:					
Udekket tap		-1 134 093	-705		



SMIEJORDET SAMEIE
ORG.NR. 989 643 959, KUNDENR. 5644

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	3 775
Forskuddsbetalte kostnader		41 837	44 933
Driftskonto OBOS-banken		90 218	818 536
Sparekonto OBOS-banken		17	17
Sparekonto OBOS-banken II		882	880
SUM OMLØPSMIDLER		132 989	868 141
SUM EIENDELER		132 989	868 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 933 042	-798 949
SUM EGENKAPITAL		-1 933 042	-798 949
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 986 352	1 600 231
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 986 352	1 600 231
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 858	17 820
Leverandørgjeld		64 477	36 745
Påløpte renter		414	337
Annen kortsiktig gjeld	15	-70	11 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 679	66 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 989	868 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.03.2022
Styret i Smiejordet Sameie

Per Erik Bäckehag/s/

Kjetil Gudevold/s/

Rita Helen Jensen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 389 432
Garasje	11 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 400 832

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert strømforbruk elbil	3 050
Nøkler	12 350
Parkering	1 200
Salg av sykler	6 000
SUM ANDRE INNETEKTER	22 600

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-121
SUM KONSULENTHONORAR	-121

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Løvold AS, universiell utforming	-15 887
Cibes Lift Norge AS, renovering av heiser	-930 178
VitasBygg AS, renovering av vinduer og dører	-542 074
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 488 139
Drift/vedlikehold bygninger	-15 863
Drift/vedlikehold VVS	-65 725
Drift/vedlikehold elektro	-4 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 488
Drift/vedlikehold heisanlegg	-300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 175
Kostnader dugnader	-2 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 590 288

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-114 747
Renovasjonsavgift	-69 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 000

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

Leie av tilhenger	-4 303
Lyspærer og sikringer	-2 901
Vaktmestertjenester	-153 307
Trykksaker	-433
Porto	-620
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 400
Bank- og kortgebyr	-2 854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 817

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	2

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 461
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 837
SUM FINANSKOSTNADER	-76 112

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017 -1 051 286

Nedbetalt tidligere 438 621

Nedbetalt i år 151 509

-461 156

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 12 434

Nedbetalt i år 51 221

-936 345

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -600 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 11 149

-588 851

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 986 352****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for 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

Sameiet har løpende avtale med Bygårdsservice AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565900. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

**Energimerking**

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Fasade rehabilitering
2015	Oppgradering av heiser
2014	Utvendig maling
2010	Beising av fasader
2008	Leskur for søppelkasser



HUSORDENSREGLER FOR SMIEJORDET SAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte 12. mars 2014, revidert til årsmøtet 23. mars 2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Smiejordet Sameie.

1. HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget.

Alle henvendelser til styret vedrørende klager på husorden må skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.

2. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Vi ber om at beboerne tar hensyn til hverandre, og utviser normal folkeskikk på dette området. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet.

3. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Foreldre må påse at barns lek på området ikke medfører skade på planter og blomsterbed.

4. FELLESOMRÅDENE

Sykler må settes på anviste plasser i garasjen. Det skal ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Det finnes en grill som kan benyttes av beboerne på fellesplattingen mellom de to nederste blokkene. Ved bruk av denne, bør det legges folie i bunnen av grillen før bruk og tømmes for grillkull etter bruk. På denne måten bevarer vi grillen lengst mulig.

5. AVFALLSHÅNDTERING

Allt husholdningsavfall skal håndteres i hht Oslo Kommunes avfallshåndterings-system. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Påse at lokket på søppelkassene er godt igjen.

Reduser volumet på søppelet og spesielt papp emballasje så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å



unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt.

Flytte-emballasje og andre større ting man ønsker å bli kvitt, må kjøres til gjenbruksstasjonene på Ryen, Brobekk eller Grønmo.

Enhver forsøpling av eiendommens gangvei, trapper og fellesareal er ikke tillatt.

6. POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret skal benyttes. Svart skrift på hvit bakgrunn.

7. ENDRING AV FASADER.

Markiser og balkongskjerming skal koordineres av Styret som har opplysninger om hva som er tillatt å bruke. Den enkelte sameier må gjøre denne type endringer for egen regning.

8. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander eller væsker skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør ødelegges eller tilstoppes. Våtservietter må ikke kastes i toalettet.

9. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenner er ikke tillat i sameiet.

10. ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod og tavlerom. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av andre enn autoriserte personer.

Luft til luft varmepumpe kan etableres av den enkelte seksjonseier etter gitte kriterier. Varmepumpe må installeres av godkjent installatør. Utedel må sikres og monteres slik at vibrasjoner og unødig støy unngås. Utedel plasseres slik at den ikke er til hinder for andre. Utedel som er synlig bør dekkes med egnet «overbygg» og så diskret som mulig.

11. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange, og en eller flere røykvarslere i seksjonen en rår over. Seksjonseier



er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

12. INNMELDING AV FEIL

Feil på heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr.

13. GARASJER/PARKERING

Om noen ønsker å leie ut sin garasjeplass til en annen beboer i sameiet, kan dette administreres av den enkelte seksjonseier. Det er ikke tillatt å leie ut til noen utenfor sameiet. Navn/p-plass nr og bilens reg.nr., skal meddeles styreleder, slik at vi til enhver tid vet hvem som parkerer hvor.

Om noen ønsker garasjeåpner – ta kontakt med styreleder for bestilling.

Sameiet har 3 innvendige og 2 utvendige gjesteparkeringsplasser. Disse er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Beboere kan ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere.

Vi ber om at **beboerne respekterer gjesteplassene. Det oppfordres også til å respektere parkeringsforbudet på gangveien og begrense kjøring her.**

14. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne eller i strid med norsk lov om dyrehold i Norge.

Eiere av husdyr må overholde følgende regler:

- a) Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. Forøvrig gjelder politivedtektene.
- b) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på eiendommen.
- c) Husdyr må ikke sjenere omgivelsene med støyende adferd.
- d) Husdyr må ikke plasseres i svalganger eller på fellesareal.
- e) Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres dyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- f) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis alminnelig ordening ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen, etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas av årsmøtet og avgjøres med simpelt flertall.

Hvis en tvist ikke kan løses mellom partene med eller uten styrets meglings, må partene i så fall søke å få løst tvisten ved dom.



15. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold **bør rettes direkte til naboen selv**. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

16. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



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 23.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.22

Selskapsnummer: 5644 **Selskapsnavn:** Smiejordet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Sissel Fjellbu velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Godkjent</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 55 000

For

Mot

Sak 5 Endring av punkt 10 i husordensreglene

Husordensreglenes punkt 10 endres til: For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod og tavlerom. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av andre enn autoriserte personer. Luft til luft varmpumpe kan etableres av den enkelte seksjonseier etter gitte kriterier.- Varmepumpe må installeres av godkjent installatør. Utedel må sikres og monteres slik at vibrasjoner og unødig støy unngås. Utedel plasseres slik at den ikke er til hinder for andre. Utedel som er synlig bør dekkes med egnet «overbygg» og så diskret som mulig.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Per Erik Bäckehag

Styremedlem (1 skal velges)

Kjetil Gudevold

Varamedlem (1 skal velges)

Victoria Isabelle Pålsson

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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