

Til andelseierne i Smestaddammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smestaddammen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Smestaddammen Borettslag
avholdes mandag 3. juni 2019 kl. 18:00 i allrommet (62 B).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2018

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endringer og tillegg i vedtektene
- B) Prøveordning: beboere kan registrere én bil pr. leilighet til utendørs parkering
- C) Benytte allrommet som treningsrom for beboere i Smestaddammen Borettslag.

Innkomne forslag er tatt med som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 25.04.2019
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard Per Kristian Evjen Andersen Geir Werner Henriksen Trine Rosenberg

ÅRSRAPPORT FOR 2018

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	Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
Styremedlem	Trine Rosenberg	Hoffsveien 62 A
Varamedlem	Egle Armoniene	Hoffsveien 64 C
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Anders Daaland	Hoffsveien 60 C
Arne Martin Laxå	Hoffsveien 60 D

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

Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag

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

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

Gårds- og bruksnummer :
32 843 847

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

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Smestaddammen Borettslag har hatt en timesbasert ansatt. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i 2018.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 5 139 459.

Dette er kr 724 459 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.01.2018. Andre inntekter består i hovedsak av leie antenneplass (Telenor) og etablering av ladestasjon for el-biler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 7 300 888.

Dette er kr 137 812 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 507 437 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2018 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2018 kr 467 893 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 731 000 til større vedlikehold som omfatter gjenstående arbeid for LØFTET.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 er redusert med kr 17 441.

Lån

Smestaddammen Borettslag har ett annuitetslån i OBOS-banken med 2,4% flytende rente. Annuitetslånet borettslaget hadde i Husbanken ble ferdig nedbetalt 01.04.2018.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2019 øker med kr 3 612,50 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2019.

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 2019.

Felleskostnadene økte med 3,1% 01.01.2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smestaddammen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et



Uavhengig revisors beretning – Smestaddammen Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 30. april 2019

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		412 347	2 064 038	412 347	467 893
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 507 437	-649 529	-3 541 700	-1 855 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	97 227	19 718	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-635 781	-444 758	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 800 000	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-698 463	-1 529 943	-1 242 000	-455 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-47 179	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		55 546	-1 651 691	-4 783 700	-2 310 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		467 893	412 347	-4 371 353	-1 842 107
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 276 375	1 265 133		
Kortsiktig gjeld		-808 482	-852 786		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		467 893	412 347		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		374 841	1 495 230	370 911	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 708 416	4 029 127	4 019 089	5 030 000
Andre inntekter	3	56 202	490 596	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 139 459	6 014 953	4 415 000	5 055 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 652	-21 358	-19 700	-20 000
Styrehonorar	5	-148 000	-125 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	14	-97 227	-19 718	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 950	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-138 935	-135 550	-139 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-29 051	-210 178	-34 000	-34 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	-17 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-4 349 668	-3 689 876	-4 845 000	-3 731 000
Forsikringer		-266 063	-252 156	-263 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-726 733	-673 388	-629 000	-697 000
Energi/fyring		-363 670	-269 717	-350 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 771	-313 439	-328 000	-395 000
Andre driftskostnader	10	-768 169	-698 888	-684 000	-697 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 300 888	-6 431 392	-7 438 700	-6 504 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 161 429	-416 439	-3 023 700	-1 449 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	47 179	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 161 429	-369 260	-3 023 700	-1 449 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 694	41 665	0	0
Finanskostnader	12	-385 702	-321 934	-518 000	-406 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-346 008	-280 269	-518 000	-406 000
ÅRSRESULTAT		-2 507 437	-649 529	-3 541 700	-1 855 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 507 437	0		
Til annen egenkapital		0	-649 529		

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

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	1 158 594	620 040
SUM ANLEGGSMIDLER		80 148 150	79 609 596
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	15	341 291	358 116
Driftskonto OBOS-banken		332 904	399 833
Skattetrekkskonto OBOS-banken		500	500
Sparekonto OBOS-banken		601 681	506 684
SUM OMLØPSMIDLER		1 276 375	1 265 133
SUM EIENDELER		81 424 525	80 874 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital	16	18 467 392	20 974 829
SUM EGENKAPITAL		18 475 892	20 983 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 413 551	14 312 014
Borettsinnskudd	18	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	19	1 365 000	1 365 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		62 140 151	59 038 614
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		806 124	454 000
Skyldige offentlige avgifter	20	8	46
Påløpte renter		2 290	30 456
Påløpte avdrag		0	367 958
Annen kortsiktig gjeld	21	60	325
SUM KORTSIKTIG GJELD		808 482	852 786
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 424 525	80 874 729
Pantstillelse	22	91 695 000	91 695 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2019
Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard/s/ Geir Werner Henriksen /s/

Per Kristian Evjen Andersen /s/ Trine Rosenberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 087 816
Nedbetaling lån	617 480
Garasje	354 000
Canal Digital - TV/Internett	304 980
Balkongtillegg	204 000
Eiendomsskatt	89 040
A-konto strøm el-bil	54 250
Adm.kostnader el-bil-plass	8 850
Kapitalkostnader på IN-lån	374 889
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-48
Overført til kapitalkostnader	-374 841
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 720 416
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasje	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 708 416

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strømkostnader	2 100
Etablering ladestasjon el-bil	30 000
Strøm el-bil 6 måneder	1 500
Telenor, leie antenneplass	22 602
SUM ANDRE INNTEKTER	56 202

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-500
Påløpte feriepenger	-60
Arbeidsgiveravgift	-20 876
Yrkesskadeforsikring	-216
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 652

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 148 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-656
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-25 020
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-975
Andre konsulenthonorarer	-2 400
SUM KONSULENTHONORAR	-29 051

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Interiørarkitekt Marianne Rognstad, konsulenthonorar	-8 800
Administrasjon	-12 000
Norsk Forankring as, sykkelstativ	-25 025
Vindu Entreprenøren AS	-2 296 334
D-Color Slawomir Wojciechowski, murarbeide, div.maling og vedlikehold	-619 817
Elektriker gruppen AS	-8 994
EnviroPac AS, grunnarbeide og innstallasjon nedgravde avfallscontainere	-635 781
EnviroPac AS, balanseført anlegg	635 781

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 970 970

Drift/vedlikehold bygninger	-597 227
Drift/vedlikehold VVS	-212 820
Drift/vedlikehold elektro	-68 899
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 799
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-108 108
Kostnader dugnader	-2 351

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 349 668

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 127
Vann- og avløpsavgift	-431 638
Renovasjonsavgift	-205 968
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-726 733

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-98 990
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 629
Driftsmateriell	-10 275
Vaktmestertjenester	-212 370
Renhold ved firmaer	-160 350
Snørydding/gressklipping	-203 712
Andre fremmede tjenester	-48 706
Kontor- og datarekvisita	-6 712
Trykksaker	-185
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kontorkostnader	-129
Telefon, annet	-2 978
Porto	-2 803
Bank- og kortgebyr	-2 373
Velferdskostnader	-3 557
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-768 169

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 680
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 399
Andre renteinntekter	369
SUM FINANSINNTEKTER	39 694

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 905
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-382 232
Renter på leverandørgjeld	-565
SUM FINANSKOSTNADER	-385 702

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.32/bnr.843 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-19 718	
Avskrevet i år	-43 186	381 854
EnviroPac AS, grunnarbeide og innstallasjon nedgravde avfallscontainere		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet i år	-54 041	581 740
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
		65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 158 594

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-97 227
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	341 291
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	341 291

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	17 986 577
Egenkapital fra IN tidligere	3 361 938
Egenkapital fra IN 2018	0
Reduksjon EK fra IN	-3 361 938
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 986 577

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 132 958	
Økning i år	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	-11 099	
Nedbetalt i år	-3 469 494	
		-17 413
		551

Husbanken

Renter 31.12: 1,51% løpetid 14 år

Opprinnelig, 2004 -25 184 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 21 454 105

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 367 957

Nedbetalt tidligere, IN 3 361 938

Nedbetalt i år, IN 0

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 413
		551

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-42 796	
		600
Økt i 2004 ved salg av tjenesteleilighet	-565 000	

SUM BORETTINNSKUDD	-43 361	
		600

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer -1 365 000

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -8

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8
---	-----------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -60

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60
-----------------------------------	------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	17 413 551
Beregnete IN-forpliktelser	0
TOTALT	60 775 151

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2018 følgende bokførte verdi:

	73 816 275
Tomt	5 173 281
TOTALT	78 989 556

INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag til endringer og tillegg i vedtektene

Forslagsstiller: Styret

Forslag til endringer og tillegg i vedtektene:

Under kapittel 2 Andeler og andelseiere

§ 2-1 punkt 7:

Gjeldende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

Andelseierne pålegges å gjøre seg kjent borettslagets vedtekter og husordensregler/retningslinjer.

Under kapittel 4 Overlating av bruk

§ 4-2 (1)

Gjeldende tekst:

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Forslag til nytt strekpunkt i tillegg:

- **Det er ikke tillat å leie ut andelen til virksomheter eller privatpersoner i reise- eller turistsammenheng. Dette gjelder både i egen regi eller gjennom utleievirksomheter/-plattformer som f.eks. Airbnb og lignede.**

Under kapittel 4-3 Bygningsmessige arbeider

Gjeldende tekst:

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

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

Forslag til ny tekst:

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Arbeidet skal varsles styret i god tid før igangsetting.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal, herunder oppsetting markiser, belysning og elektriske gjennomføringer mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Med fellesareal menes alt areal utenfor leilighetens yttervegger/vegger mot trapperom, inkludert balkonger og terrasser.

B) Prøveordning: Beboere kan registrere én bil pr. leilighet til utendørs parkering

Fra Erik Sellevold, 64 B

Forslag til behandling på generalforsamling 3/6, 2019 :

PRØVEORDNING: BEBOERE KAN REGISTRERE én bil pr. LEILIGHET TIL UTENDØRS PARKERING.

BAKGRUNN: Vi har nå en god stund hatt ordningen at vi beboere ikke kan parkere ute. Det har jo fungert utmerket i den forstand at plassene i hvert fall ikke er overbelastet (!). Det ser for meg ut som vi veldig sjelden har mer enn halvparten i bruk. For meg (og kanskje andre?) er det upraktisk og irriterende at jeg ikke kan parkere ute for en kort periode, eller bare for å hente noe. Jeg foreslår derfor som PRØVEORDNING at vi får lov til uteparkering -og det er underforstått at det ikke skal være f.eks. over natten. Vi vil jo ikke ha mer byråkrati, så det skal ikke være noe kontroll i prøveperioden (er 6 mnd rimelig?). Hvis det viser seg at friheten «misbrukes» er det jo bare å gå tilbake til dagens ordning. Snart er vel også vår «arbeidsintensive» periode over og det blir mindre behov for håndverkerparkering. Det kan selvfølgelig diskuteres om leiligheter med flere beboere/biler skal få flere tillatelser, og om lengden på prøveperioden bør være f.eks. 1 år for å få med brøyting etc.

Styrets vurdering

Det er uklart hvordan en permanent parkering på 'noen få timer', men ikke 'over natten' skal kunne registreres, kontrolleres av Østlandske Parkering. I praksis vil dette være en permanent parkering for alle beboere i ubegrenset tid.

Borettslaget har innført et enkelt system ved registrering av biler på gjesteparkeringen som beboere står fritt til å benytte for egne biler, f.eks. for 24 timer av gangen. Dette opereres – som de fleste funksjoner og tjenester i dag – elektronisk.

Styrets anbefaling:

Forslaget om at beboere skal kunne registrere én bil pr leilighet for permanent parkeringstillatelse anbefales ikke vedtatt.

C) Benytte allrommet som treningsrom for beboere i Smestaddammen Borettslag

Fra Andreas Lange, 64 B

Forslag til behandling på generalforsamling 3/6, 2019:

BENYTTET ALLROMMET SOM TRENINGSRUM FOR BEBOERE I SMESTADDAMMEN BORETTSLAG**Styrets vurdering**

Allrommet ble etablert i 2013 etter behov for et fellesrom for ALLE beboere samt arbeidsrom for nødvendig praktisk arbeid med drift av borettslaget. Rommet benyttes til styremøter, arbeidsmøter (styret, vaktmester, håndverkere), Generalforsamling, medlemsmøter, av beboere (barneselskap, familietreff etc), 'pause- og spiserom for håndverkere (som vi er pålagt å tilby håndverkere ved større arbeider), utleie til nabo Stensjordet borettslag.

Styrets anbefaling

Forslag om å benytte Allrommet til treningsrom for beboere i Smestaddammen borettslag anbefales ikke vedtatt.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anders Bjørnstad	Hoffsveien 64 C
------------------	-----------------

Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
-----------------------------	-----------------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Kongsgaard (styreleder)	Hoffsveien 62 A
-------------------------------	-----------------

Trine Rosenberg	Hoffsveien 62 A
-----------------	-----------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Toril Lindstad	Hoffsveien 62 A
-------------------	-----------------

2. Frode Weel	Hoffsveien 60 A
---------------	-----------------

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Foreslås på generalforsamling.

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Foreslås på generalforsamling.

INNSTILLING TIL NY VALGKOMITÉ**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Geir Werner Henriksen	Hoffsveien 64 A
-----------------------	-----------------

Anders Daaland	Hoffsveien 60 C
----------------	-----------------

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har i perioden juni 2018 - mai 2019 hatt 9 styremøter og flere arbeidsmøter. Det er utsendt 5 beboerskriv samt flere meldinger til beboere og oppganger om spesielle saker.

Styrets arbeid har i hovedsak vært gjennomføring av 'LØFTET' og beboerne har vært jevnlig informert om fullførte og gjenstående arbeider.

Hovedarbeidene 2018-2019:

- Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)
- Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020)
- Lekkasje ved yttervegg i trapperom 62 B (se beskrivelse)
- Maling av vegger i garasje
- Asfaltering av internveier, LØFTET
- Reparasjon av kantstein langs interveier, LØFTET
- Rensing av ventilasjonsanlegg
- Utvidete fellesrom for oppbevaring
- Nye sykkelhus (ombygging av avfallshus), LØFTET
- Gjerdning bak hekk ved avfallscontainere
- Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag
- Landskapsplan
- Forsikring, ny avtale
- Renhold, ny avtale (1HH)
- Ny vaktmester (tirsdag og torsdag, info mobil nr på info-tavle))
- Ny Hjemmeside: 'HerBorVi'
- Reviderte Husordensregler fra 2018, se vedlegg
- Tillegg Vedtekter, se vedlegg

Inngåtte avtaler, arbeider

- Nye vifter i garasje for ventilasjon (avtrekk) fra leilighetene; monteres primo august
- Ny belysning i garasje
- Ny belysning parkering syd
- Utbedret brannvarsling i garasje
- Brannvarsling i trapperom, vurderes
- Takrenner og nedløp, rensing

LØFTET, planlegging nye arbeider

- Lekeplass, oppgradering etter gjeldende regelverk. Slutføres innen sommeren 2019.
- Nye ytterdører (monteres før sommerferien)
- Baldakin med belysning over garasjeport nord

LØFTET, budsjett og kostnader

- Arbeidene med LØFTET er gjennomført etter budsjett

Styrets kommentarer til administrasjon, drifts- og vedlikehold

Under arbeidet med LØFTET er styret i stadig grad blitt oppmerksom på at borettslagets bygningsmasse er 30 år; skader er reparert og der det er slitasje vil dette legges inn i fremtidig driftsbudsjett.

Størst endring er imidlertid konsekvenser av oppussing i leiligheter.

Slikt arbeid blir stadig mer omfattende og har i enkelte tilfeller ført til skader utenfor leiligheten, på fellesskapets del.

Husordensregler og Retningslinjer må derfor oppdateres og det vil bli satt klare begrensinger for gjennomføring av både oppussing og *konsekvenser* hvis arbeider og avfallshåndtering fører til vesentlig ulempe og skade.

Det har dessverre vært enkeltsaker der beboere har stilt tvil om tolkning av tekst i borettslagets Vedtekter og Husordensregler og styret har engasjert OBOS advokater for avklaring som bekrefter at andelseiere har er pliktig til å være innforstått med både Vedtekter, Husordensregler og Retningslinjer.

Denne presiseringen er dermed lagt inn som tillegg i våre Vedtekter.

Andelseierne pålegges å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler/retningslinjer.

Styrets målsetting har vært å fremheve og utvikle Smestaddammen borettslag til et tidsmessige og positivt bomiljø.

Vi takker andelseierne for godt samarbeid og positiv holdning til 'plager' med gjennomførte arbeider.

Vi vil også videreføre en takk fra vår vaktmester 1 Hjelpende Hånd for imøtekommenhet og forståelse fra beboerne.

Smestad 16 mai 2019

Styremedlemmer

Bjørn Kongsgaard

Per-Kristian Andersen

Geir Henriksen

Trine Rosenberg

Varamedlemmer

Frode Weel

Egle Armoniene

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Smestaddammen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med 1Hjelpende hånd som kan kontaktes på telefon 02460.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

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

Parkering

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

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

Nøkler/skilt

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

All merking av postkasser og ringeklokker i Smestaddammen Borettslag skal være lik. Det er ikke tillatt med papirlapper eller annen type skilting enn det som fremgår av dette skriv. Portåpner til garasjeport kan kjøpes ved henvendelse til 1 Hjelpende 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånet som var strukturert som et IN-lån var ferdig nedbetalt 1. april 2018.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Borettslaget har avtale med Istad Kraft AS om fellesmåling av strøm.

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Diverse rehabiliteringer og vedlikehold	Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C)
2015	Fasade	Rettet bygningskader

2014	Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger	Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner, rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger. Beising av trevirke på markterrasser.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger
2008	Rens ventilasjonsanlegg	Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter. Malt innside av inngangsdører.
2007	Rehabilitering	Rehabilitering av bakkterrasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabilitering av sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabilitering av hvite betongfasader på forside. Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakkterrasser.
2006	Fasaderehabilitering m.m	Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkasjer utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.
2005	Ståldører/lekeapparat	Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.
2004	Pulverapparat/maling	Ny pulverapparat .Malt gjerder og lekeapparater.
2002 - 2002	Takrenner, fasader, luftepiper	Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.
2001	Betydelig oppgradering av grøntanlegget.	
2000	Utvendig anlegg ferdigstilt	
1999	Tak over glassveranda -4 leiligheter.	
1999	Skiftet til egne strømmålere.	
1998	Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.	

1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	
1996 - 1997	Montert varmepumper for oppvarming av varmt vann.	