

# Til andelseierne i Smalvollskogen Borettslag

**Velkommen til generalforsamling torsdag 28.april.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. 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 Smalvollskogen 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 Smalvollskogen Borettslag avholdes  
torsdag 28.april 2016 kl. 18:30 i matsalen, Tveita skole.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Disponering av årets resultat

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomiteen

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret om endring av regler for ro i leiligheten
- B) Forslag fra styret om å utrede fremtiden for parkeringsanlegget
- C) Forslag fra styret om kjøp av Lavrans vei 1 B (butikklokale)
- D) Forslag fra styret om nye balkongfronter
- E) Forslag fra Jorunn Nordgård om endring i styrehonorar
- F) Forslag fra Kjell Stenberg om at styret bare kan velges blant andelseiere

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av velferdsutvalg for 1 år

Oslo, 8.2.2016

Styret i Smalvollskogen Borettslag

*Dima Heger /s/      Frede Bratland Ousland /s/      Trond Knutsen /s/*

*Hilde Eriksen Opland /s/      Leif-Inge Dahl Thomassen /s/*

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### GENERELLE OPPLYSNINGER

#### **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Dima Heger	Gunnulvs vei 28
Nestleder	Frede Bratland Ousland	Lavrans vei 11
Styremedlem	Hilde Eriksen Opland	Gunnulvs vei 28
	Trond Knutsen	Lavrans vei 13
	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans vei 34
Varamedlem	Tom Erland Dahl	Gunnulvs vei 22
	Tony Koloski	Gunnulvs vei 28
	Blerim Rexhepi	Lavrans vei 14
Valgkomité	Jorunn Nordgård	Lavrans vei 14
	Kristin Heger	Lavrans vei 28
Delegert OBOS	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans vei 34
Varadelegert OBOS	Tony Koloski	Gunnulvs vei 28
Velferdskomiteé	Kristin Heger	Gunnulvs vei 28
	Trond Markus Jonassen	Lavrans vei 15
	Leif-Inge Dahl Thomassen	Lavrans vei 34
	Laila Fure	Gunnulvs vei 20

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### **Opplysninger om borettslaget**

Smalvollskogen Borettslag består av 376 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427671.

Borettslaget ligger i Oslo kommune - bydel Alna og har adresse Gunnulvs vei 2 - 36, samt Lavrans vei 1 - 21 og 2 - 36. Første innflytting skjedde 15.12.1964.

Tomta ble kjøpt i 1986, er på 78 987 m<sup>2</sup> og har gårds- og bruksnummer 140/41 og 141/240.

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.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har 2 ansatte. Arbeidsmiljølovens bestemmelser følges og det tilstrebes et godt arbeidsmiljø. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2015.

#### **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 2015**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 16 515 915 mot budsjettert kr 16 355 000. Avviket skyldes etterinnkreving av baseleie fra Netcom (Telia). Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger jf. note 3

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 9 439 128 mot budsjettert kr 9 445 000. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 853 229 fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført mot egenkapital i balansen slik at udekket tap reduseres (se note 16).

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 3 509 526. Det ble i løpet av 2015 nedbetalt ekstraordinært kr 3 500 000 på borettslagets låns i Handelsbanken. De disponible midlene viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positive som en del av forutsetningene for videre drift.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2016 vist som egen kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er foruten ordinært vedlikehold, avsatt midler beplantning, maling og vedlikehold av lekeplasser, pukk rundt blokkene, fikse plener, mv.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2 %, renovasjonsavgiften øker med 7 %, mens feieravgiften forblir uendret.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 øker ikke. Evt. premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1.januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i hvert enkelt borettslag.

**Lån**

Borettslagets lån i Handelsbanken er gitt som et annuitetslån med månedlige terminforfall til flytende rente 2,15 % pr. 31.12.2015 og er iht. betalingsprognose nedbetalt 1.3.2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Renter på drifts- og sparekonto i OBOS-banken var hhv. 0,15 % og 0,9 %.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret til OBOS for 2016 øker ikke.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

**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 felleskostnadene som ikke øker i 2016.

(Balkongtillegget fjernes fra mars siden balkong-lånet ble innfridd i 2015, men felleskostnadene øker tilnærmet tilsvarende bortfallet av balkongtillegget).

Totale felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8.2.2016

Styret i Smalvollskogen Borettslag

*Dima Heger /s/      Frede Bratland Ousland /s/      Trond Knutsen /s/*

*Hilde Eriksen Opland /s/      Leif-Inge Dahl Thomassen /s/*



Til generalforsamlingen i Smalvollskogen Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Smalvollskogen Borettslag, som viser et overskudd på kr 4 853 229. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Smalvollskogen Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Revisors beretning - 2015 - Smalvollskogen Borettslag, side 2

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *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, 18. mars 2016  
PricewaterhouseCoopers AS

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

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

## **REGNSKAP 2015**

### **INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 forskrift 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 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 387 321</b>	<b>5 479 812</b>	<b>4 387 321</b>	<b>3 509 526</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 853 229	3 718 122	4 021 000	4 992 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	21 664	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	91 731 308	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		90 000	84 000	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-5 728 996	-96 536 006	-3 330 000	-2 434 000
Red. annen langs. gjeld		-84 000	-96 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	23	-8 028	-15 579	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-877 795</b>	<b>-1 092 491</b>	<b>691 000</b>	<b>2 558 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 509 526</b>	<b>4 387 321</b>	<b>5 078 321</b>	<b>6 067 526</b>

#### **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	3 854 291	5 154 948
Kortsiktig gjeld	-344 765	-767 627
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 509 526</b>	<b>4 387 321</b>



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 116 144	16 124 491	16 125 000	16 113 000
Antenneanlegg		221 465	26 540	50 000	100 000
Andre inntekter	3	178 306	183 910	180 000	180 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 515 915</b>	<b>16 334 941</b>	<b>16 355 000</b>	<b>16 393 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 146 706	-1 119 193	-1 150 000	-1 200 000
Styrehonorar	5	-300 000	-275 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger		0	-21 664	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 781	-13 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-295 670	-257 104	-295 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-145 287	-42 161	-250 000	-200 000
Kontingenter		-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-1 964 041	-2 646 255	-2 000 000	-2 000 000
Forsikringer		-566 235	-613 177	-550 000	-560 000
Kommunale avgifter	9	-2 138 201	-1 810 707	-2 130 000	-2 160 000
Energi/fyring		-340 287	-447 730	-475 000	-475 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 206 389	-1 193 451	-1 200 000	-1 240 000
Andre driftskostnader	10	-1 243 062	-1 103 397	-1 000 000	-1 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 439 128</b>	<b>-9 623 621</b>	<b>-9 445 000</b>	<b>-9 556 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 076 787</b>	<b>6 711 320</b>	<b>6 910 000</b>	<b>6 837 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	85 535	187 190	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 309 093	-3 180 388	-2 939 000	-1 895 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 223 558</b>	<b>-2 993 198</b>	<b>-2 889 000</b>	<b>-1 845 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 853 229</b>	<b>3 718 122</b>	<b>4 021 000</b>	<b>4 992 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 853 229	3 718 122		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER:</b>			
Bygninger	13	44 312 020	44 312 020
Tomt		2 503 558	2 503 558
Andre varige driftsmidler	14	2 483 722	2 483 722
Øremerkede bankinnskudd	23	530 248	522 220
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>49 829 548</b>	<b>49 821 520</b>
<b>OMLØPSMIDLER:</b>			
Kundefordringer		130	190
Kortsiktige fordringer	15	168 518	189 923
Driftskonto OBOS-banken		585 951	158 103
Skattetrekk OBOS-banken		36 699	0
Sparekonto OBOS-banken		3 062 993	4 806 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 854 291</b>	<b>5 154 948</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 683 839</b>	<b>54 976 468</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Innskutt egenkapital 376 * 100		37 600	37 600
Udekket tap	16	-38 152 045	-43 005 274
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 114 445</b>	<b>-42 967 674</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD:</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	85 506 114	91 235 110
Borettsinnskudd	18	5 058 400	5 058 400
Annen langsiktig gjeld	19	889 005	883 005
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 453 519</b>	<b>97 176 515</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		168 593	596 708
Skyldig til offentlige myndigheter	20	74 660	70 792
Annen kortsiktig gjeld	21	101 512	100 127
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>344 765</b>	<b>767 627</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 683 839</b>	<b>54 976 468</b>
Pantstillelse	22	97 192 600	97 192 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.2.2016

Styret i Smalvollskogen Borettslag

Dima Heger /s/      Frede Bratland Ousland /s/      Trond Knutsen /s/

Hilde Eriksen Opland /s/      Leif-Inge Dahl Thomassen /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**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	14 632 056
Parkeringsleie	151 200
Garasjeleie	531 250
Balkongtillegg	360 960
Ekstra kjellerbod	25 200
Kabel-TV	451 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 151 866</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkeringsleie	-32 772
Garasjeleie	-1 750
Ekstra kjellerbod	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>16 116 144</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	181 450
Husleiegevinst 50 års jubileum	-3 744
Salg portåpner	600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>178 306</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-812 455
Overtid	-33 478
Påløpte feriepenger	-101 512
Arbeidsgiveravgift	-182 084
Pensjonskostnader	-18 179
AFP-pensjon	-25 767
Yrkesskadeforsikring	-4 027
Arbeidsklær	-14 603
Refusjoner fra andre selskaper	46 475
Andre personalkostnader	-1 075

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-1 146 706**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015 og er på kr 300 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Juridisk bistand	-31 469
OBOS (møtedeltakelse/tilleggstjenester)	-27 010
Andre konsulenthonorarer	-86 808

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-145 287**

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

Maling av oppganger	-266 314
---------------------	----------

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-266 314**

Drift/vedlikehold bygninger	-151 868
Drift/vedlikehold VVS	-56 435
Drift/vedlikehold elektro	-737 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-270 494
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 050
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 782
Ventilasjonsrens	-232 650
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 949
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 503
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-8 320

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 964 041**

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 386 850
Feieavgift	-56 917
Renovasjonsavgift	-694 434
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 138 201</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-188 683
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-306
Verktøy og redskaper	-2 609
Telefon-/kontormaskiner	-1 168
Driftsmateriell	-10 006
Lyspærer og sikringer	-9 961
Vakthold	-47 276
Renhold ved firmaer	-459 008
Snørydding	-28 125
Andre fremmede tjenester	-9 550
Kontor- og datarekvisita	-4 315
Kopieringsmaterieill	-8 024
Trykksaker	-7 838
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 940
Telefonrefusjon	-494
Telefon/bredbånd	-11 197
Porto	-22 056
Drivstoff maskiner	-25 218
Vedlikehold maskiner	-141 418
Bank- og kortgebyr	-1 513
Velferdskostnader	-256 356
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 243 062</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 736
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>85 535</b>

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

Handelsbanken AS	-2 307 491
Renter på leverandørgjeld	-1 602
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 309 093</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1967	24 324 300
Tilgang 1998	19 987 720
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>44 312 020</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Tomta ble kjøpt i 1986 gnr.140/bnr.41 og gnr 141/bnr.240.

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

Gressklipper nr. 1, tilgang 1988	32 000	
Avskrevet tidligere	-31 999	1
Gressklipper nr. 2, tilgang 1995	163 000	
Avskrevet tidligere	-162 999	1
Gressklipper nr. 3, tilgang 2007	203 750	
Avskrevet tidligere	-203 749	1
Snøfreser, tilgang 2007	151 625	
Avskrevet tidligere	-151 624	1
Traktor, tilgang 1998	750 300	
Avskrevet tidligere	-750 299	1
Garasjeanlegg 2, kostpris	702 927	
		702 927
Garasjeanlegg 1, kostpris	1 753 850	
		1 753 850
Garasje, kostpris	13 940	
		13 940
Vaktmestergarasje, kostpris	13 000	
		13 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 483 722</b>

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

Påløpte renter		3 163
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)		165 355
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>168 518</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2014	-91 731 308	
Nedbetalt tidligere	496 198	
Nedbetalt i år (ordinært)	2 228 996	
Nedbetalt i år (ekstraordinært)	3 500 000	
		-85 506 114
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-85 506 114</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-5 032 600
Økt 2012	-25 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 058 400</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-8 380
Garasjeinnskudd	-880 625
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-889 005</b>

**NOTE: 20****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-36 699
Skyldig arbeidsgiveravgift	-37 961
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-74 660</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-101 512
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-101 512</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 058 400
Pantelån	85 506 114
<b>TOTALT</b>	<b>90 564 514</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	44 312 020
Tomt	2 503 558
<b>TOTALT</b>	<b>46 815 578</b>

**NOTE: 23****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

## **ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT**

### **Styret**

Styret kan kontaktes pr telefon 909 97 580 (dagtid), pr e-post [styret@smalvollskogen-borettslag.no](mailto:styret@smalvollskogen-borettslag.no) eller ved å legge brev i postkassa utenfor styrerommet i Lavrans vei 3.

### **Informasjon**

Borettslaget har egen hjemmeside [www.smalvollskogen-borettslag.no](http://www.smalvollskogen-borettslag.no)

Her legges alle relevante opplysninger ut, bl.a. linker til styrets og ansattes e-postadresser.

Styret velger ofte *oppslag* eller *rundskriv* ved informasjon til beboerne. Det er derfor en stor fordel at alle følger med på oppslagstavla/leser skriv fra styret som legges i postkassa.

I tillegg vil de som oppgir e-postadresse til styret motta informasjon (DM) pr. *e-post*.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Styrets arbeid 2015 - 2016**

- Innhentet nye tilbud på lån
- Innhentet nye tilbud på forsikring
- Innhentet skyldig beløp for plassleie av mobile basestasjoner
  - Dette er et arbeid som har vært uteglemt over en periode, men vil nå komme inn som en årlig rutine
- Innhentet tillatelse fra Kommunen for å få fasadeendring
- Fulgt opp reklamasjoner knyttet til nye innglassinger
- Jobbet videre med reklamasjon etter rehabiliteringen av fasaden
- Rehabiliteringen av trappeoppgangene er slutført
  - Prosjektet har hatt store forsinkelser og styret har holdt igjen et beløp ovenfor MHA Entreprenør AS. Vi har forsøkt å komme til en minnelig løsning med MHA, men har ikke fått svar på vårt siste utspill. Vi har derfor valgt å la driftskontoret slutføre det siste reklamasjonsarbeidet og vil beholde beløpet som er holdt tilbake.
- Gjennomført inspeksjon av ventilasjonsanleggene
  - Gjenstår noe oppfølging etter sluttrapport
- Byttet og satt ut flere vei-bommer
  - Da det fremdeles er en del ulovlig kjøring, jobber styret videre for å få bukt med dette.
- Fulgt opp forsikringssaker
- Ny avtale med Get (montering av ny fiberkabel + nytt utstyr). Startet og slutført i 2015.
- Oppfølging av klagesaker
  - Det har vært forholdsvis mange klagesaker, hvor flere har krevd en del arbeid
  - Startet oppfølging av beboere med ulovlig plasserte paraboler (ikke slutført)
  - Jobbet med steinsenteret i Lavrans vei 1 b og fått et vedtak fra Oslo kommune om at utelagring er forbudt. Kun parkering på utsiden
- Gjennomført 50 års jubileumsfest
- Julegrantenning



## Driftskontor

Driftsansvarlig Erik Messel og driftssjef Trond Knutsen ivaretar den daglige drift og løpende vedlikehold i borettslaget. Driftskontoret er i Lavrans vei 11 med telefon 22 27 50 69 (med telefonsvarer), mobil 906 28 105 eller 920 19 320.

Du kan også sende e-post til [driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no](mailto:driftskontoret@smalvollskogen-borettslag.no)

Arbeidstiden til de ansatte er hverdager mellom kl. 07:00 og 15:00 med pause i tidsrommet kl. 11:00 – 11:30. Lørdag, søndag og helligdager er driftskontoret stengt.

Styret har satt opp egen stillingsinstruks for tjenesten.

Unngå å ringe utenom arbeidstid.

## Garasje og parkering

Borettslaget har 109 oppstillingsplasser og 178 garasjer til utleie. Disse fordeles etter eventuelle ventelister og administreres av driftssjef Trond Knutsen.

(Søknadsskjema kan også hentes fra borettslagets internettsider).

I tillegg har borettslaget 31 gjesteplasser. Det er inngått avtale med Smart Security AS om kontroll av parkering på stikkveier og gjesteparkering. Se skilting for nærmere informasjon.

## Nøkler/skilt

Nøkler til vaskeri, utgangsdører/kjeller, skilt til ringeklokker og postkasse bestilles på driftskontoret. Beboer må bekoste dette selv. Bestillingsskjema kan også hentes på borettslagets internettsider og leveres på driftskontoret i Lavrans vei 11.

## Stort avfall

Første tirsdag (som ikke faller på en helligdag) i februar, april, juni, august, oktober og desember fra kl. 18:00 hentes stort avfall utenfor hver oppgang.

Avfallet skal kun settes ut samme dag og beboer skal selv kaste avfallet på bilen.

NB. Bygningsavfall etter rehabilitering av egen leilighet, må vedkommende selv kjøre bort.

## Renhold

Økonomiske Løsninger AS utfører renhold av borettslagets trappeoppganger. Trappene vaskes torsdager og beboerne trenger ikke å ta inn dørmatten.

Sykler, barnevogner etc. skal være fjernet den dagen det vaskes.

## Vaskeri

Borettslaget har 13 fellesvaskerier. Disse er avgiftsbelagt og betalingskort kjøpes på Driftskontoret. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor den fastsatte tiden, og vasketid må reserveres med lås.

### Mandag – fredag

08:00 – 11:00

11:00 – 14:00

14:00 – 17:00

17:00 – 21:00

### lørdag

08:00 – 11:00

11:00 – 14:00

14:00 – 17:00

Hvis vasketiden likevel ikke benyttes, skal oppsatte låser fjernes i tide, slik at andre får slippe til. Har noen reservert vasketid, kan ingen andre kan ta seg til rette uten først å avklare dette med den som har reservert. Tidene skal overholdes.

Alt tøy skal være fjernet fra vaskemaskiner, kummer og tørkerom før neste vasketids påbegynnelse. Vaskerommene **SKAL** rengjøres og alt søppel som pulveresker, lo av tøy og annet fjernes etter bruk. Feil og mangler meldes straks til driftskontoret.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål kan rettes til Get pr telefon 02123 eller se [www.get.no](http://www.get.no)

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i W.R.Berkley Insurance og dekker bygninger, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Fra 2016 dekker den også skadedyr.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig. Dette innebærer at beboer selv kan kontakte håndverkere (f.eks. rørlegger) før forsikringsselskap/takstmann har blitt kontaktet.

Skader meldes til skadeoppgjørsselskapet Crawford & Company på telefon 67 55 25 00.

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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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. Defekt utstyr skal meldes til styret.

### **HMS**

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

Styret ivaretar internkontrollen til bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg, lekeplassutstyr, samt 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.

Følgende er utført:

- ✓ El-anlegget: Stigeledninger frem t.o.m. sikringsskap er rehabilitert (2000 - 2002) i alle blokker. Hele garasjeanlegget ble rehabilitert 2001/2002. I vaskeriene ble el-anlegget oppgradert 2007/2008.
- ✓ Lekeplasser: Kontroll foretatt etter pålegg fra HMS dvs. 1 gang pr. år (hver vår). Vedlikehold blir utført ved behov. Oppgradering av lekeplasser (2013).
- ✓ Brannsikring: Alle brannslanger, pulverapparater på styrerom, kjøkken og vaktmesterkontor, er kontrollert og evt. defekt utstyr skiftet (2007). Nytt pulverapparat utlevert alle leiligheter (2013). Optiske røykvarslere montert i samtlige leiligheter (2015).
- ✓ Ansatte: HMS kurs er gjennomført av en vaktmester (2002). Medarbeider-samtaler er gjennomført (2015).
- ✓ Generelt: Styret har anskaffet HMS-håndbok og etterlever lover og forskrifter.
- ✓ Vaskerier: Fjerning av asbest (2007/08).
- ✓ Bommer: Montert 5 stk. nye bomber (2014) og 3 stk. nye bomber (2015).

### **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 bruker/eier. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

### 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.

### 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 02333.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

- 1989 Skiftet vinduer.
- 1994 Renset avtrekkskanaler.  
1994/95 Utbedret støttemur.
- 1996 Oppført nye balkonger.
- 1997 Istandsatt grøntanlegget.
- 1998 Asfaltert, innglasset balkonger, oppgradert lekeplassene, rehabilitert sikringsskap i vaskerier og oppgradert kabelnettet.
- 1999 Malt vinduer.
- 2000/01 Skiftet defekte bommer. Rehabilitering av el-anlegg i blokker og garasjeanlegg.
- 2002 Ferdigstilt rehabilitering av elanlegg, skiftet postkasser, skiftet tavler i vaskeriene, montert punktbelysning i garasjene, utbedret sandsilo. Utført tilstandsvurdering forprosjekt trinn 1.
- 2003 Skiftet defekte porttelefoner, tekket dårlige garasjetak og høytrykkspykt alle avløp. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. To vannledningsbrudd i Lavrans vei utbedret. Utført ENØK-analyse.
- 2004 Skiftet defekte porttelefoner i 3 blokker og tekket tak på 8 garasjer. Utbedret innervegg i enkelte leiligheter grunnet fukt. Et vannledningsbrudd utbedret (mot Sigrid Undsets vei). Utført forprosjekt trinn 2 - fasaderehabilitering.
- 2005 Beiset garasjer to strøk, byttet porttelefoner i Gunnulvs vei 34 - 36, et vannledningsbrudd utbedret Lavrans vei 2 - 4, fjernet asbest på rørbend i kjeller, renset overvannskummer, merket utvendige hovedstoppekraner.
- 2006 Skiftet defekte porttelefoner i 3 oppganger. Utbedret innervegg i en leilighet grunnet fukt. Tekket tak på 10 garasjer. Nye garasjeporter.
- 2007/08 Rehabilitering av samtlige fellesvaskerier.
- 2009 Forarbeid rehabilitering av fasader.
- 2010-12 Rehabilitering av fasader.
- 2013 Oppgradering av lekeplasser, beplantning, maling av søppelskur, nye pipehatter, samt nye gjerder mot Gunnulvs vei.
- 2014 Maling av trappeoppganger og ny LED-belysning. Nye søppelstativ på uteområdet. Nytt gjerde nederst i Lavrans vei.
- 2015 Maling av trappeoppganger. Utskifting av pipehatter. Byttet resterende porttelefoner.

## **INNKOMNE FORSLAG**

### **A) FORSLAG OM ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**

#### *Regler om ro i leiligheten*

Det skal være ro i leiligheten og i området for øvrig:

Mandag – fredag før kl. 06:00 og etter kl. 22:00.

Lørdag før kl. 08:00 og etter kl. 18:00.

Søndag og helligdager hele dagen.

Styret vil presisere at det menes oppussing- / arbeids-støy og ikke vanlig livsløp-lyder som prat, musikk, lekende / gråtende barn o.l.

Styret vil også forlenge tiden til vanlig hus-støy:

Mandag – fredag før kl. 06:00 og etter kl. 23:00.

Lørdag før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Det skal sendes nabovarsel dagen i forveien hvis det skal holdes fest.

### **B) Forslag fra styret om å utrede fremtiden for parkeringsanlegget**

Garasjeanlegget er i dårlig stand og det er behov for å gjøre noe.

Styret ber derfor om fullmakt til å utrede oppgradering eller salg av tomta mot at borettslaget får garasje plasser i nybygg

Dersom det blir aktuelt å selge tomta, vil saken bli fremmet for en senere generalforsamling og må da i få fall vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. Lov om borettslag § 8-9.

### **C) Forslag fra styret om kjøp av Lavrans vei 1 B (butikklokale)**

Butikklokalene i Lavrans vei 1 B er tømt og leieforholdet med steinhandleren er opphørt.

Styret ber derfor om fullmakt til å vurdere kjøp av lokalet hvis det skal selges.

Dersom det blir aktuelt å kjøpe lokalet, vil saken bli fremmet for en senere generalforsamling og må da i få fall vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmer, jf. Lov om borettslag § 8-9.

### **D) Forslag fra styret om nye balkongfronter**

Balkongfrontene i borettslaget er ikke særlig pene, men en utskifting av 376 fronter vil nødvendigvis koste en del.

Styret ber derfor generalforsamlingen ta stilling til om det skal innhentes anbud på utskifting av balkongfronter eller om frontene skal beholdes uendret.

## E) FORSLAG OM STYREHONORAR

Sak til generalforsamlingen i Smalvollskogen borettslag 2016

Oslo, den 27. mars 2016

### Forslag om endring i styrehonorar samt øremerking av honorar til dets leder.

#### **Bakgrunn:**

Å ha et solid og dedikert styre som er villig til å legge ned nødvendig tid og innsats i borettslaget, er en god investering for oss alle.

Smalvollskogen Borettslag er et stort borettslag og styret forvalter budsjetter på titalls millioner på vegne av oss som bor her. Å forvalte budsjetter av en så betydelig størrelse er ikke en jobb som gjøres "innimellom" alt annet. Dette er en jobb som krever dedikert tid og innsats. En økning av honoraret mener jeg vil ha positiv effekt på medlemmenes dedikasjon og engasjement inn i vervene. Jobben styret legger ned får økt anerkjennelse, og tiden de bruker blir bedre kompensert.

Borettslaget kan sammenlignes med en middels bedrift, og styrets arbeid må organiseres og arbeidet gjennomføres deretter. Det er ønskelig at styret i større grad jobber målrettet mot en visjon om hva vi ønsker at Smalvollskogen borettslag skal være både når det gjelder effektiviteten i driften og innsats i bomiljøet generelt. Dette krever tid og innsats.

#### **Forslag til vedtak:**

Øke styrets samlet honorar til 376 000,- noe som tilsvarer 1 000,- per andel. Av dette øremerkes 176 000 til leder noe som tilsvarer 50 % stilling i lønnstrinn 36 i Statens lønnstrinn ref link

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lonnstabeller/id438643/>

Det forventes da at leder i snitt jobber 18 timer/uke. Resterende styrehonorar på 200 000,- fordeles på resterende styremedlemmer.

**Innsendt av Jorunn Nordgård**

## F) FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING

Forslag til vedtektsendring på generalforsamling 2016.

Lov om borettslag.

28.3.2016.

§ 41. Et borettslag skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer.

Den som er umyndig kan ikke være styremedlem eller forretningsfører. Inntreer en slik hindring i løpet av tjenestetiden, bortfaller vervet straks. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer.

Forretningsføreren kan ikke være styremedlem. I borettslag stiftet i samsvar med § 5 kan heller ikke følgende være styremedlem før andelene er overtatt eller tegnet som nevnt i § 8 første ledd; styremedlem, representantskapsmedlem, forretningsfører og prokurist i boligbyggelaget.

Vedtektene kan med det unntak som følger av § 8 annet ledd bestemme at styret bare kan velges blant andelseierne.

Vedtekter Smalvollskogen borettslag i dag.

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre styremedlemmer, med minst to varamedlemmer.

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

Forslag til ny tekst i vedtekter i Smalvollskogen Borettslag

### 8-1 Styret

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

Forslagstiller.

*Kjell Svinberg*