



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 572	619 212
Sum inntekter		648 572	619 212
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		626 626	502 947
Sum kostnader		655 151	531 472
Driftsresultat		-6 579	87 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 404	9 772
Sum finansinntekter		13 404	9 772
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 404	9 772
Ordinært resultat før skattekostnad		6 825	97 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 825	97 512
Årsresultat		6 825	97 512
Totalresultat		6 825	97 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 825	97 512
Sum overføringer og disponeringer		6 825	97 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 403 600	4 403 600
Sum varige driftsmidler		4 403 600	4 403 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 403 600	4 403 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-3 306
Andre fordringer		90 538	80 115
Sum fordringer		90 538	76 809
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 019	722 011
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 019	722 011
Sum omløpsmidler		890 557	798 820
SUM EIENDELER		5 294 157	5 202 420

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 624 019	2 617 193
Sum opptjent egenkapital		2 624 019	2 617 193
Sum egenkapital		2 625 519	2 618 693
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Sum langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		105 373	15 606
Annen kortsiktig gjeld		20 765	25 621
Sum kortsiktig gjeld		126 138	41 227
Sum gjeld		2 668 638	2 583 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 294 157	5 202 420



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415072

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 572	619 212
Sum inntekter		648 572	619 212
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		626 626	502 947
Sum kostnader		655 151	531 472
Driftsresultat		-6 579	87 740
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 404	9 772
Sum finansinntekter		13 404	9 772
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 404	9 772
Ordinært resultat før skattekostnad		6 825	97 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 825	97 512
Årsresultat		6 825	97 512
Totalresultat		6 825	97 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 825	97 512
Sum overføringer og disponeringer		6 825	97 512



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 403 600	4 403 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 403 600	4 403 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		90 538	-3 306
Sum fordringer		90 538	80 115
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 019	722 011
Sum omløpsmidler		890 557	798 820
SUM EIENDELER		5 294 157	5 202 420
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 624 019	2 617 193
Sum opptjent egenkapital	2 624 019	2 617 193
Sum egenkapital	2 625 519	2 618 693
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Sum annen langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Sum langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	105 373	15 606
Annen kortsiktig gjeld	20 765	25 621
Sum kortsiktig gjeld	126 138	41 227
Sum gjeld	2 668 638	2 583 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 294 157	5 202 420



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Smedgata 33 Borettslag

15. mai 2023

Selskapsnummer: 6458





Velkommen til årsmøte i Smedgata 33 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Felleslokaler til Borggata 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Finansiering av nødvendig vedlikehold (Låneopptak).
8. Vedtektsendring av § 15 Styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedgata 33 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Christoffer Hoff] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitne ble [Maren R. Ruud] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Signert revisjonsberetning 2022.pdf
2. Årsrapport til styrerommet.no.pdf
3. Vedlikeholdsplan Smedgata 33 13.06.2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [40 000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [40 000]



Sak 7

Finansiering av nødvendig vedlikehold (Låneopptak).

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har behov for å innhente kapital i forbindelse med nødvendig vedlikehold. Styret vil vurdere hvilke av tiltakene som gjennomføres når vi kjenner til mer eksakte kostnadene og gjøre en prioritering. I første omgang så er det snakk om disse tiltakene som fremkommer i årsrapporten:

- Bygg utvendig inkludert vinduer
- Brannsikkerhet
- Radon
- Postkasser
- Bod til sykler og avfallsdunker
- Permanent gjerde mot nabotomten Smedgata 25

Styret foreslår derfor et låneopptak som tilsvarer disse vedlikeholdskostnadene. Et låneopptak vil føre til en økning av felleskostnader og fellesgjelden for hver andel. Styret vil komme tilbake til eierne med mer informasjon når kostnadsestimater foreligger, men ønsker at generalforsamlingen gir samtykke til en vikelse av fellesobligasjonene og at banken får prioritert pant ved et låneopptak. Unnlater generalforsamlingen å gi samtykket, og banken krever det, så vil det ikke være mulig med et låneopptak og styret vil da måtte gjøre en kapitalinnhenting fra eierne.

Forslag til vedtak

Felles låneopptak av borettslaget tilsvarende kostnaden for kommende vedlikehold. Et valg av denne løsningen innebærer en vikelse av fellesobligasjonen og at banken får prioritert pant.

Sak 8

Vedtektssendring av § 15 Styret

Forslag fremmet av:

Forretningsfører

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende vedtekter ligger vedlagt. De ligger også tilgjengelig for alle på Vibbo.no.



Lovens krav til antall styremedlemmer er minst tre. Vi foreslår derfor å endre deres vedtekter slik at de samsvarer med loven. Slik vedtektene er i dag så skal borettslaget også ha to varamedlemmer. Da varamedlemmene de siste årene ikke har hatt noen reell funksjon ser vi ikke behovet for faste varamedlemmer, men at disse heller kan velges ved behov (f.eks. år ved større planlagte prosjekter) Vedtektenes § 15 foreslås endret til følgende:

§15 Styre.

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 15 endres som foreslått.

Vedlegg

4. 6458 Smedgata 33 Brl.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan hver for seg kreve at det innkalles til styremøte.

Hvis sak 8 om vedtektsendring blir vedtatt er det de nye vedtektene som gjelder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maren Rambøl Ruud

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Mollen
- Martin Omdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Lien Olsen
- Eilif Lønnebakke



Til Generalforsamlingen i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 6.825. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

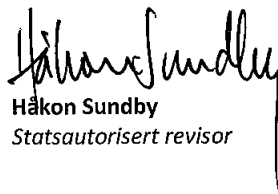
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. mars 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maren Rambøl Ruud	Smedgata 33 A
Styremedlem	Anne Marie Mollen	Smedgata 33 B
Styremedlem	Martin Omdal	Smedgata 33 A
Varamedlem	Eilif Lønnebakke	Smedgata 33 B
Varamedlem	Camilla Lien Olsen	Smedgata 33 B

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.

Generelle opplysninger om Smedgata 33 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Smedgata 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966272422, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 230 - 312

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. Smedgata 33 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78371956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av året hatt jevnlig dialog seg imellom om aktuelle saker i borettslaget. Det er avholdt 5 styremøter hvorav 1 også ble holdt med varamedlemmer tilstede. Av de største sakene som har vært fulgt opp er:

- **Tilstandsvurdering** av bygningen (se mer under)
- **Leverandøravtaler** – Har hentet inn tilbud på en alternativ leverandør av vaktmester-tjeneste som alle viste seg å være dyrere alternativer enn nåværende. Beholder nåværende vaktmestertjeneste, men fikk endret kontrakten til mulig oppsigelse gjennom hele året med tre måneders oppsigelsesfrist.
- **Nøkkelsystem** - Etter kartlegging av hvor mange av beboerne som plages med nøkkelen til hoveddørene velger styret å sende inn en klage til leverandør på dette. Leverandøren har kommet med instruks på riktig bruk av nøklene som skal prøves et par måneder før ny vurdering gjøres i mai 2023.
- **Skadesaker:** i desember 2022 og januar 2023 ble det meldt inn skade fra vanninnsig til hhv. leilighet i 2. etasje i og 3. etasje i B-blokka. Sakene er meldt inn til borettslagets forsikringsselskap. Den førstnevnte saken er skaden utbedret og saken er lukket. For skaden der vann har kommet fra takterrasse og ned i leiligheten under må takterrassen utbedres før forsikringsselskapet utbedrer skaden i leiligheten. Da takterrassens antatte alder er ca. 30 år styret blitt anbefalt å åpne opp og legge ny membran og dekke for å hindre nye vannlekkasjer. Dette arbeidet er påbegynt i april.
- **Fulgt opp eiere av leilighet i 3. etasje i A-bygget** i forbindelse med oppussing av denne (feil på brannanlegg, avfall i bakgården, skade på tilgrensende leilighet, nøkkelboks med kode på inngangsdør).
- **Vedlikeholdsoppgaver** som årlig test av felles brannanlegg og rensing takrenner.
- **Utvikling av nabotomt Smedgata 25** har ikke hatt noen fremdrift siste året. Styret har vært i jevn dialog med utbyggeren, men det er ingen konkrete planer for oppstart. Det har vært en dialog med eier om å sikre tilgang til bakgården vår. Styret har hentet inn tilbud på permanent gjerde mot tomten. Styret har også jobbet med en mulig opsjonsavtale om felles søppelhåndtering med nabotomten, men dette er foreløpig satt på vent.
- **Grønne midler fra bydel Gamle Oslo.** Borettslaget mottok kr. 17 000 øremerket til en grønnere bakgård. Styret har fulgt opp slik at alle midlene er blitt brukt opp og har sendt inn en oppsummerende rapport til bydelen ved årsskiftet. Det er i tillegg brukt av borettslagets egne midler til trivselsøkende tiltak som f.eks. innkjøp av parasoll, stolputer, vannslange.
- **Deltatt i «Nabolagsparlamentet»** et initiativ fra bydelen og nærliggende borettslag/sameier rundt friområdet Enerløkka deler saker som angår alle som bor i området

- **Det er avholdt dugnader vår og høst** med godt oppmøte og hyggelig sosialisering med grilling underveis.
- **Lagt til praktisk informasjon** til (nye) beboere tilgjengelig på Vibbo
- **Sysselbod og gjerde mot Smedgata 25** – startet med å kartlegge behov og ønsker. Det er ønskelig at det opprettes en prosjektgruppe med flere beboere som kan drive frem dette arbeidet.

Tilstandsvurdering av bygget

I juni fikk styret utført en tilstandsvurdering av OBOS Prosjekt AS Oslo med overordnet vedlikeholdsplan av bygget. Rapporten er vedlagt og finnes også i sin helhet på borettslagets Vibbo-side. Den gir en totaloversikt over hvordan det står til med bygget, og hvilke tiltak som bør og må prioriteres. Rapporten er et godt hjelpemiddel for å få oversikt, planlegge og prioritere fremtidig vedlikehold. Det er gjort tilstandsvurdering av følgende områder:

- Bygg utvendig
- Bygg innvendig
- Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg
- Elektro
- Tele og automatisering
- Uteområder
- Brannsikkerhet

Tiltak påpekt i vedlikeholdsplanen som er utbedret hittil:

Bygg utvendig

Avskallet murpuss i portrom ble slått ned under høstdugnaden. Utkast til takrenner er montert. Ugress i trappa ved B-blokka og kumlokk er fjernet, dette må gjøres hvert år. Hentet inn tilbud på skifte av dører og vinduer i bygget.

Elektro

Byttet ut eldre lysrør med sensorstyrte led lamper. Lamper er byttet ut i både kjeller, loft og portrom. Hensikten er å bruke effektive energikilder slik at vi holder energiforbruket nede. Det er satt inn stikkontakt i kjellerbod til hver leilighet, da det var noen enheter som hadde og andre ikke. Videre er det gjennomført termografering (varmegang) i fellesanlegget. Her ble det oppdaget noe varmgang, som må utbedres innen kort tid. Oppgraderingen var en stor kostnad for borettslaget, men var et viktig og bærekraftig tiltak som lønner seg på lang sikt.

Brannsikkerhet

Pipe: Hatt videokontroll av 3 av 4 skorsteiner i desember 2022 som anbefalt i tilstandsrapport. Denne avdekket noe utette sotluker og manglende tilfredsstillende og sikker adkomst til den ene skorsteinens røykløp. Denne feilen er fulgt opp og skal iltå våren utbedres av firmaet som rehabiliterte pipene i 2013.



Tiltak påpekt i vedlikeholdsplanen som styret planlegger nærmeste tiden:

Bygg utvendig

Fasade: Rapporten avdekker en del avskallet puss og bom. Hvis ikke dette utbedres øker faren for nedfall. Styret ønsker å hente inn tilbud på forbedring av deler av fasaden samt ubehandlet teglstein bør pusses eller slemmes for å forhindre forvitring på endeveggen av B-bygget. Takvinduer i loftsleilighetene har råteskade (i A-bygget) og bør skiftes.

Brannsikkerhet

Nye brannslukningsapparater til alle leiligheter og fellesområder.

Radon

Radonmåling planlagt utført i leilighet på grunn og i leilighet over kjeller i vinterhalvåret.

Postkasser

Styret planlegger innkjøp av nye postkasser da flere eiere har meldt inn problemer med å åpne nåværende postkasse.

Bod til sykler og avfallsdunker og gjerde mot nabotomt

Utrede muligheter for lagerplass med tak til sykkelparkering og plass til avfallsdunker, i tillegg til permanent gjerde mot nabotomt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tilskudd fra kommunen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentbistand.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405 000,- til normal drift og større vedlikehold som omfatter etablering av gjerde, sykkelparkering m.m.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedgata 33 Borettslag.

Lån

Smedgata 33 Borettslag har ikke lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg.



SMEDGATA 33 BORETTSLAG ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		757 593	660 081	757 593	764 419
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 825	97 512	19 355	-302 525
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		6 825	97 512	19 355	-302 525
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		764 418	757 593	776 948	461 894
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		890 556	798 820		
Kortsiktig gjeld		-126 138	-41 227		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		764 418	757 593		



SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	631 572	619 212	632 000	662 000
Andre inntekter	3	17 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		648 572	619 212	632 000	662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 490	-8 125	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-53 723	-52 208	-54 500	-56 000
Konsulenthonorar	7	-44 804	-322	-5 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-109 154	-58 495	-110 000	-405 000
Forsikringer		-89 068	-75 333	-91 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-117 535	-113 786	-116 500	-133 000
Energi/fyring	10	-71 999	-75 230	-70 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 036	-62 240	-67 000	-73 000
Andre driftskostnader	11	-63 817	-57 207	-61 500	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-655 151	-531 472	-612 525	-964 525
DRIFTSRESULTAT		-6 579	87 741	19 475	-302 525
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 404	9 772	0	0
Finanskostnader		0	0	-120	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 404	9 772	-120	0
ÅRSRESULTAT		6 825	97 512	19 355	-302 525
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 825	97 512		



SMEDGATA 33 BORETTSLAG ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 963 240	3 963 240
Tomt		440 360	440 360
SUM ANLEGGSMIDLER		4 403 600	4 403 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	204
Forskuddsbetalte kostnader		90 538	76 605
Driftskonto OBOS-banken		182 150	109 272
Sparekonto OBOS-banken		617 869	612 739
SUM OMLØPSMIDLER		890 557	798 820
SUM EIENDELER		5 294 157	5 202 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		2 624 019	2 617 193
SUM EGENKAPITAL		2 625 519	2 618 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	2 542 500	2 542 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 542 500	2 542 500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 007	3 510
Leverandørgjeld		105 373	15 606
Annen kortsiktig gjeld	15	9 758	22 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 138	41 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 294 157	5 202 420
Pantstillelse	16	2 542 500	2 542 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 07.03.2023 (regnskapet er digitalt signert)

Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud

Martin Omdal

Anne Marie Mollen

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.

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	630 564
Felleskostnader fast eiendom, elektrisitet	1 008
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	631 572

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Grønt tilskudd	17 000
SUM ANDRE INNTEKTER	17 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 490.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 929
Andre konsulentonorarer, Obos Prosjekt	-34 375
SUM KONSULENTHONORAR	-44 804

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 251
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 940
Kostnader dugnader	-4 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-109 154

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-51 380
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-62 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 535

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 999
SUM ENERGI / FYRING	-71 999

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 550
Annet driftsmateriale	-2 455
Lyspærer og sikringer	-966
Vaktmestertjenester	-25 937
Renhold ved firmaer	-28 725
Andre fremmede tjenester	-1 148



Andre kontorkostnader	-786
Bank- og kortgebyr	-2 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 817

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter bank	5 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Andre renteinntekter	7 977
SUM FINANSINNTEKTER	13 404

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1993	7 999 000
Avskrevet tidligere år	-3 595 400
Tomt utskilt 2016	-440 360
SUM BYGNINGER	3 963 240

G.nr. 230 / bnr. 312

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

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-1 892 600
Ny andel 2006	-649 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 542 500

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-9 758
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 758

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 542 500
TOTALT	2 542 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 963 240
Tomt	440 360
TOTALT	4 403 600



Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde: Smedgata 33 Borettslag
Kundenummer: 996458
Prosjektnummer: 220462
Kundens representant: Maren Rambøl Ruud
Utførende selskap: OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder: Atle Johnsrud
Dokumentdato: 13.06.2022
Dokument ID: 93569



Innholdsfortegnelse

Generelt	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Avtaler.....	5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder	6
Bygning utvendig.....	7
Bygning innvendig.....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg	16
Elektro.....	20
Tele og automatisering	23
Uteområder	25
Brannsikkerhet	28
Vedlikeholdsplan	30
Tiltak som bør prioriteres.....	31
Tentativ plan for store prosjekter	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

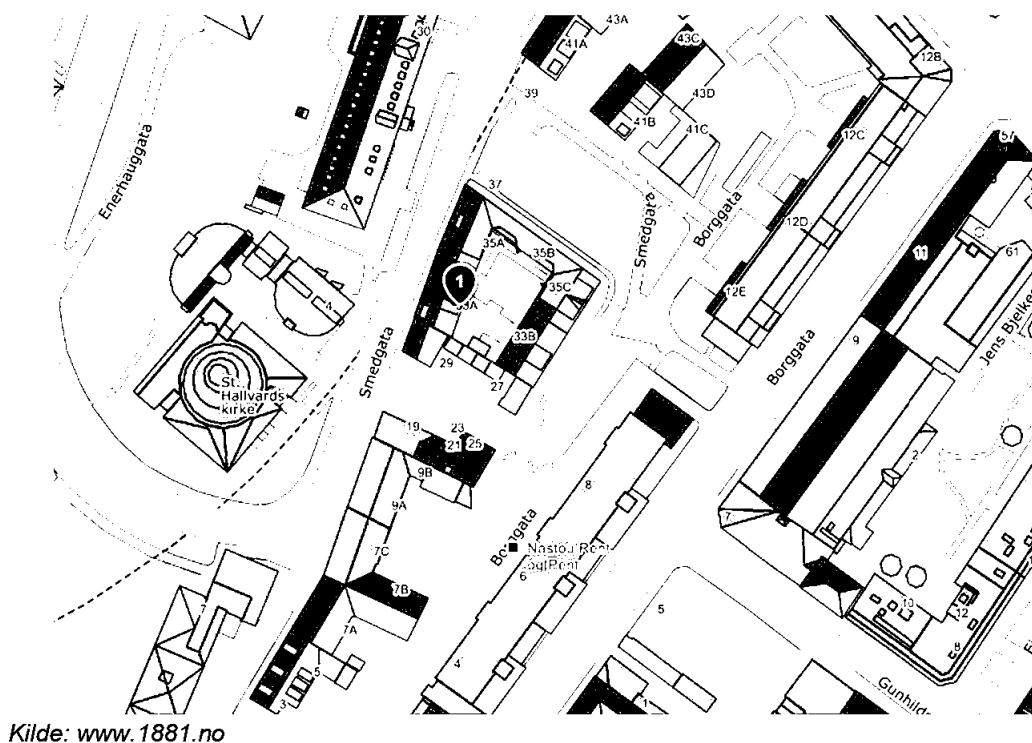
Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Smedgata 33 Borettslag ligger på Tøyen i bydel Gamle Oslo. Laget består av 15 leiligheter, fordelt på to boligblokker. Det er bodanlegg i kjeller- og loftsetasje. Bygningsmassen ble oppført i tidsrommet 1890-1893 og rehabilitert i 1993. Eiet tomt med et areal på 717 m² og eiendomsnummer 0301-230/312 (Oslo kommune).



VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviklsbehandling.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

-Rutine for kontroll av det elektriske anlegget må etableres. Inngå avtale med el-entreprenør.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

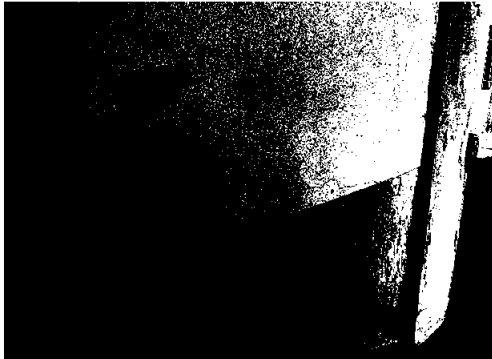
Fasader

Fasadene mot gate og bakgård er av pusset teglsein, typisk for byggeåret. Mot gate er fasaden dekorert rundt vinduer og i gesims. Mot øst er fasaden slemmet og malt, mens gavler mot syd er av ubehandlet teglstein.

I portrommene er det en del avskallet puss og bom. Det er også registrert bom og riss i noe omfang ellers i bakgård. Det er fare for nedfall og utbedring må igangsettes snarest. Ubehandlet teglstein bør pusses eller slemmes for å forhindre forvitring.

Grunnmur

Det er synlig fjell i kjelleren og grunnmur består av en blanding av naturstein, teklstein og betong. På enkelte vegger er det betydelig saltutslag, løs puss og avflasket maling.



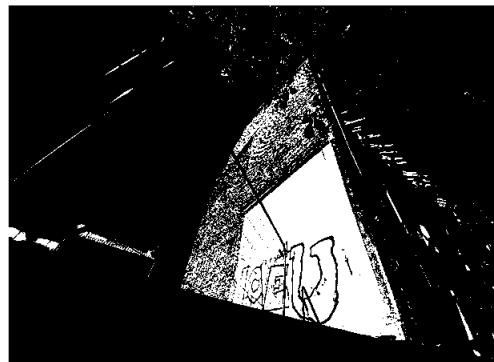
Avskallet puss i portrom



Avskallet puss. Sprekker, riss og bom



Slemmet og malt fasade. Mindre skade ved nedløpsrør



Upusset gavlvegg

VEDLIKEHOLDSPLAN

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinner og portblad.

Vinduer og balkongdører

2-lags glass, toppsving/glidhengslede vinduer med lufteventil fra 1992 i leiligheter og trapperom. Balkongdører fra samme år.

Ytterdører

Tredører med glassfelt og dørpumpe fra 1992. Låskasse og sylinder er ny i 2022.

Leilighetsdører

Dørene har brannmotstand B30 og er skiftet i forbindelse med rehabilitering av gården i 1993. Alle dørene har påmontert dørpumpe.

Andre dører

Ståldører i fellesareal med brannmotstand A60. Dørene har påmontert dørpumpe for automatisk lukking.

Porter

Trolig er port fra byggeår. Porten fungerer som tiltenkt, men kan ha behov for justering.



Vinduer fra 1992



Ytterdør med glass



Brannklassifisert leilighetsdør



Port har behov for service

VEDLIKEHOLDSPLAN

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningsystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger

Balkonger av lakkert stål, ettermontert i 2016.

Det er tegn til at avløp fra to balkonger ikke fungerer og at regnvann renner mellom balkong og vegg. Treemegulv må åpnes og nedløp renses.

Utvendige trapper

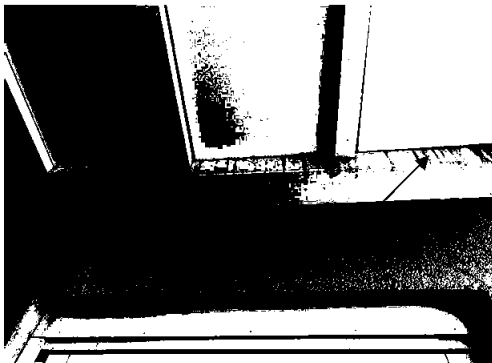
Trapp av naturstein ved portrom. Ugress må fjernes.



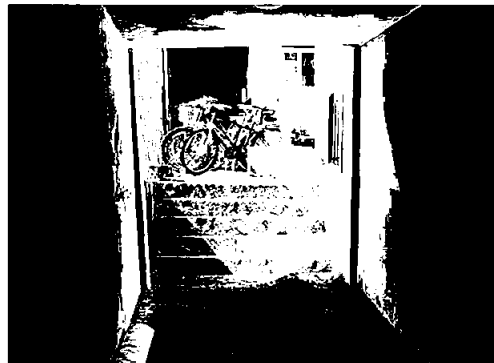
Ettermonterte balkonger



Trolig tett renne



Lekkasje fra renne



Ugress må fjernes



VEDLIKEHOLDSPLAN

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak

Trekonstruksjon med takstoler og åser kledd med panel. Taktekkingen er utført med lakkerte stålplater, trolig i 1993. Ingen kjente lekkasjer.

Takterrasser

Loftsleilighetene har inntrukket takterrasse. Tekkingen var ikke synlig, men det er trolig utført med produkt av pvc eller bitumen. Forventet teknisk levetid er passert og retekking bør utføres. Det er viktig at varmekabel i nedløp er i stand slik at avrenning fra takterrasser ikke fryser.



Takkonstruksjon



Taktekking og beslag



Avrenning fra takterrasse



Maling flasser av på takoppløft

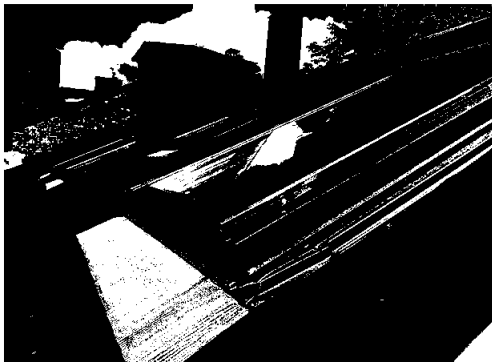
VEDLIKEHOLDSPLAN

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takvinduer

Velux takvinduer i loftsleiligheter. Vinduene er trolig fra rehabiliteringsåret, 1992/1993. Ingen kjente lekkasjer, men flere av takvinduene har råteskader i nedre del av ramme og vinduene bør skiftes.



Velux takvindu



Råteskade



Takvindu innvendig

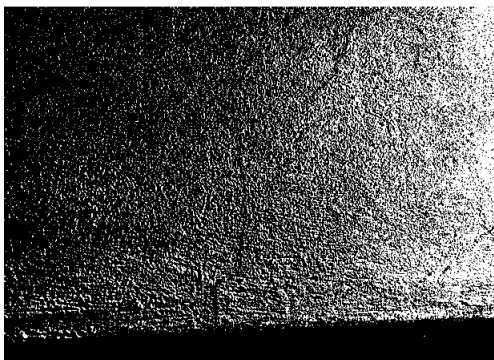


Takvindu utvendig



VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – bygning utvendig



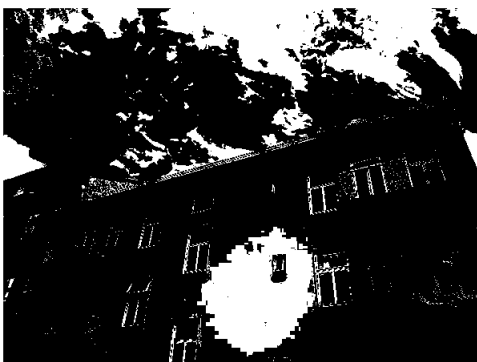
Riss og bom i puss



Pusskader i portrom



Utkastbend mangler



Avrenning fra takterrasse



Riss og bom i murpuss

VEDLIKEHOLDSPLAN

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom

Malte vegger og himlinger. Naturstein på gulv i inngangsparti. Betonggulv i kjeller og tregulv på loft.

Bodarealer

Boder på loft med gittervegger.



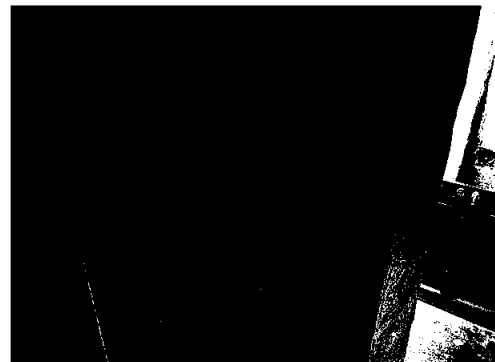
Malte overflater



Malte overflater



Ubehandlede overflater på loft



Maling flasser av i kjeller



VEDLIKEHOLDSPLAN

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos

Malte jerntrapper fra byggeåret. Fra gulv til første repos er trinn belagt med skiferheller. Belegg på trinn og repos har skader og bør skiftes.

Rekkerkerk og håndløper

Smijemsrekkverk med håndløper av tra fra byggeåret. Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser

Trappene har ikke kontrastmerke på trinn.



Belagt med naturstein



Skadet belegg



Smijern og malt håndløper



Malt underside

VEDLIKEHOLDSPLAN

Skadedyr, krypkjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr

Hull og åpninger i bygningskropp ble ikke registrert, men lufterventiler og vinduer må kontrolleres jevnlig.

Kjellere

Lagring av organisk materiale mot kjelleroverflater bør unngås.

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Bodanlegg på loft og i kjeller er utført med vegger av stål gitter i god stand.



Kjellervindu



Lagring av organisk materiale



Lufterventil i kjeller



Gittervegger i god stand

VEDLIKEHOLDSPLAN

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.

For å kartlegge avløpsrørenes tilstand anbefales det å gjennomføre en innvendig rørinspeksjon / TV-kontroll med tilstandsrapport av avløpsrørene.

Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger

Vannrør av kobber og avløpsrør

Takvann føres i utvendig nedløp. Nedløp fra takterrasser må kontrolleres jevnlig.

Stoppekraner

Innvendig hovedstoppekran i kjeller.

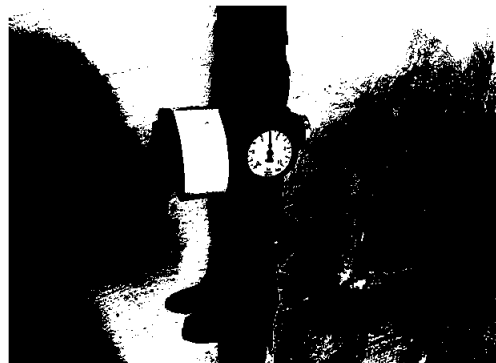
Stoppekraner på fellesområder er ikke merket. Noe rust på kraner ble registrert. En funksjonstest bør gjennomføres. Stoppekran i bolig er plassert i badrom.

Isolasjon av sanitæranlegg

Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er synlig i kjeller.



Bunnledning av jern



Vanninnlegg av kobber



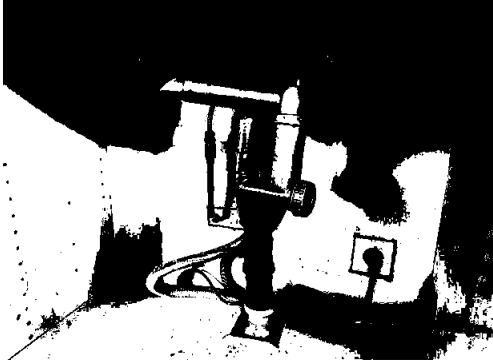
Lokk over bunnledning



Stakeluke og avløpsrør av plast

VEDLIKEHOLDSPLAN

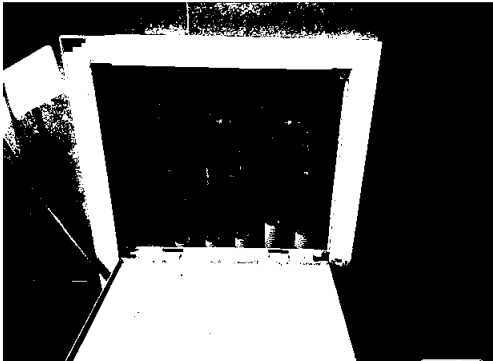
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Plastbelagte kobberør i bolig



Stoppekran i kjeller mangler merking



Vannfordelingsskap med stoppekraner i bolig



Stoppekran



Vannrør er isolert

VEDLIKEHOLDSPLAN

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over service rapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles berederanlegg i kjeller. Type Høiax 300 liter x 3 fra rehabiliteringen i 1993. Forventet teknisk levetid er passert og utskifting må påregnes.

Varme

Elektrisk oppvarming

Systemer for kjøling

Ikke aktuelt



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

VEDLIKEHOLDSPLAN

Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermonteringer, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte plassert i kjøkkenskap og tilluftsventiler i vinduene.

Ventilasjon i fellesområder

Ventiler til luftesjakt i kjeller.

Rutine for rengjøring

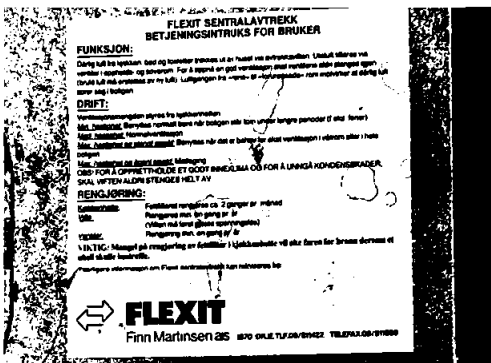
Betjeningsinstruks står beskrevet på aggregatet og det er viktig av denne følges. En rengjøring av kanaltettet anbefales.



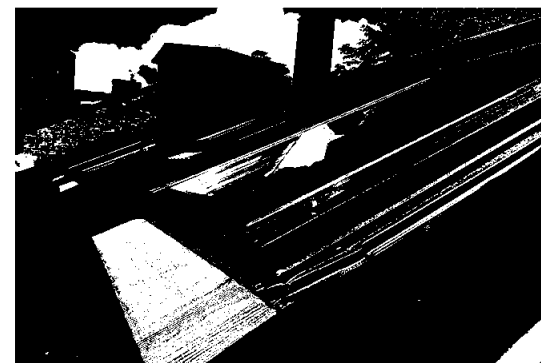
Ventilasjon i bolig



Tilluft via ventil i vindu



Betjeningsinstruks



Luffehatt

VEDLIKEHOLDSPLAN

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk el-kontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler

Hovedtavle er plassert i kjeller. Tavle og inntakskabel er trolig fra rehabiliteringen i 1993. Hovedtavle er termografert i 2015.

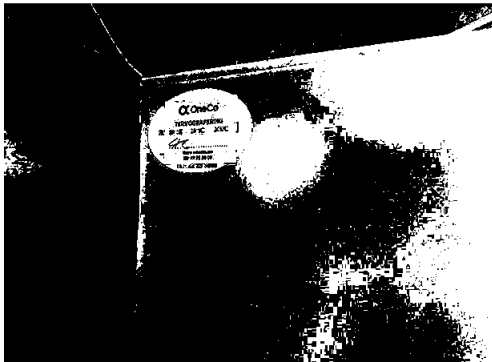
Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

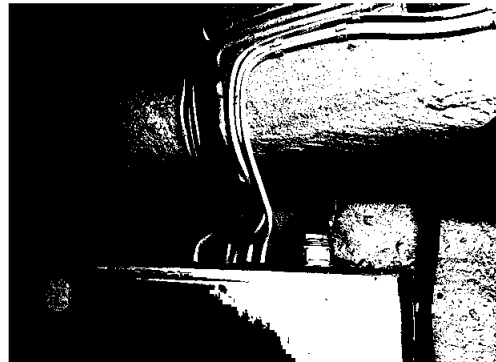
Belysningsutstyr

Det elektriske anlegget er trolig i sin helhet fra rehabilitering i 1993. Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Eldre armaturer bør byttes ut med led-armaturer med sensorer.

Rutine for kontroll av elektrisk anlegg må etableres.



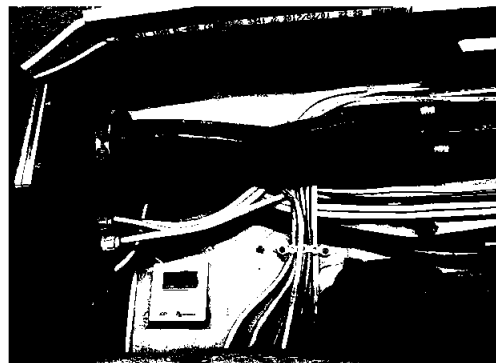
Tavle er termografert i 2015



Underfordeling



Inntakskabel og stigeledninger



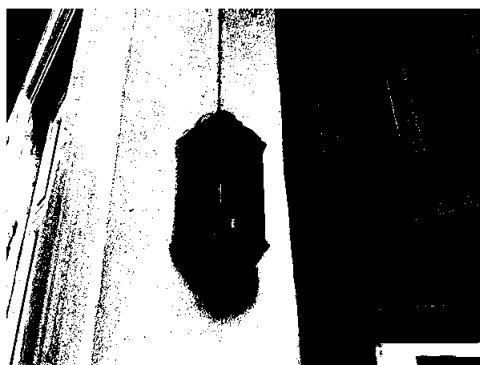
Hovedtavle og inntakskabel

VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



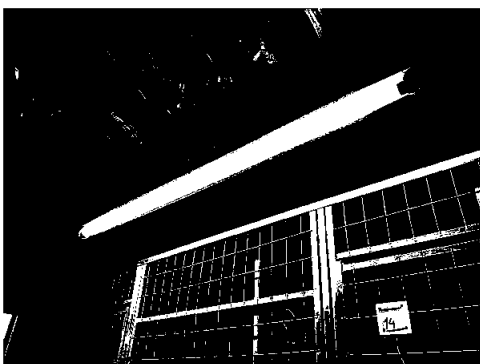
Leilighetsfordeling



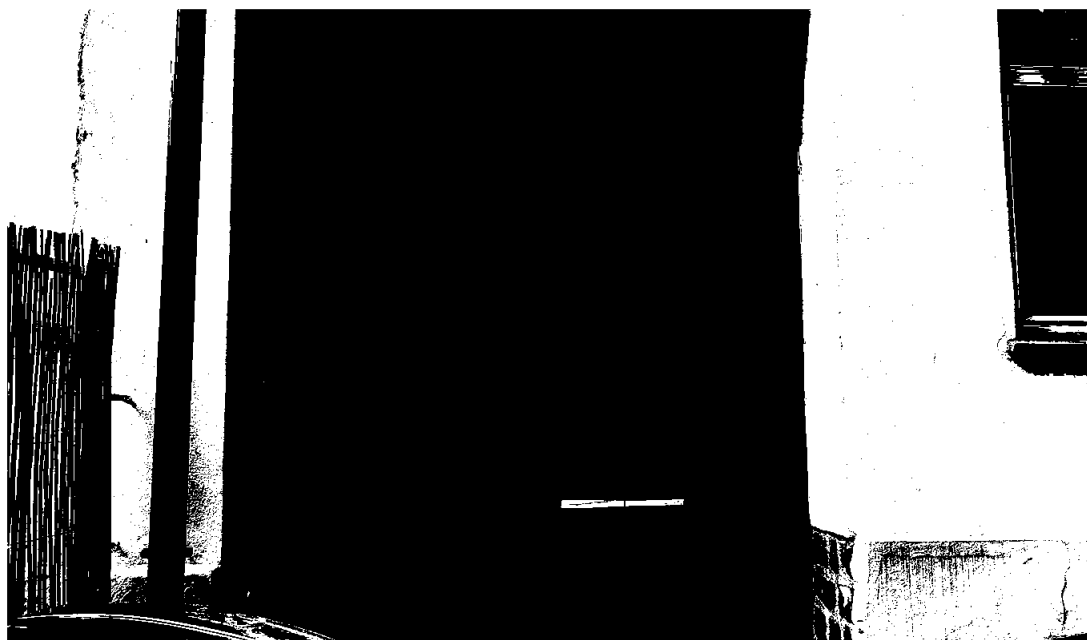
Bør byttes til LED.



Stikkontakt uten jording.



Bør byttes til sensorstyrt LED.



Bør byttes til LED.



VEDLIKEHOLDSPLAN

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler

Ikke aktuelt.

Snøsmeltesystemer

Ikke aktuelt.

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie kan vise hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Porttelefonanlegg av type Siedle.
Nytt nøkkelfritt låssystem er installert i 2022.

TV, internett og mobilsystemer

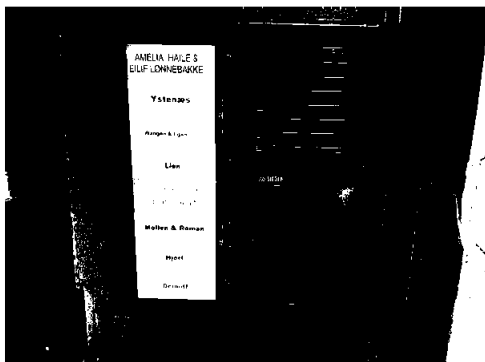
Fellesavtale med leveranse fra Telia. Stabilt nett med mulighet for å oppgradere hastighet. I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes.

Overvåkningsanlegg

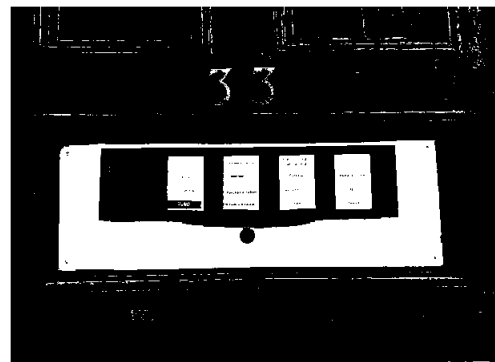
Boligselskapet har ikke overvåkningsanlegg.

System for katodisk beskyttelse av betong

Ikke aktuelt.



Ringetablå



Ringetablå



Nyere svarapparat



Låsesylinder fra iLOQ



VEDLIKEHOLDSPLAN

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser

Ikke aktuelt.

Trappeheiser

Det er ikke trappeheiser i bygningene. Trappeheiser monteres som regel for å dekke et brukerbehov og bør fjernes hvis behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforholdene.

Bil- og vareheiser

Ikke aktuelt.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder ●

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering

Det er ingen kjente innsig i kjellere, men det er tydelige saltutslag flere steder.

System for avfall og gjenvinning

Avfallsbeholdere står åpent i bakgård. Borettslaget er i dialog med utbygger på naboeiendommen om å etablere felles beholderanlegg.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Bygningen er fundamenter på fjell.

Vegetasjon

Noe plenareal og beplanting med prydbusker. Klatreplanter kan skade bygningsmassen.

Gjerder og støyskjermer

Byggegjerd mot syd og nettinggjerd mot nord.



Utkast mangler



Utkast må monteres



Saltutslag og avflasket maling



Synlig fjell

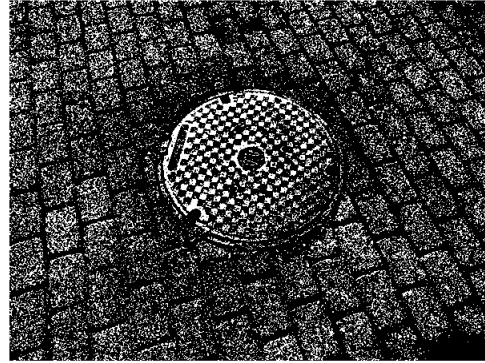


VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Avfallsstasjon åpent i bakgård



Ugress ved kum



Portrom



Klatreplanter må holdes under oppsikt



Naturtomt mot øst

VEDLIKEHOLDSPLAN

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer ●

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensede bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Sittegruppe i bakgård med frittstående hagemøbler.

Lekeplass

Sankasse kontrolleres av beboere.

Veier og parkeringsplasser

Ikke aktuelt.

Bommer og pullert

Ikke aktuelt.



Sosial sone



Sandkasse



VEDLIKEHOLDSPLAN

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, branceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyret består av håndslukkere. Håndslukkere er sist kontrollert i 2014. Rutine for kontroll og oppfølging må etableres.

Brannvarsling og nødlys

Autroprime brannvarslingsanlegg med dekning i boliger og fellesareal som kontrolleres årlig av Autronica Fire and Security AS. Det er ikke nødlys i bygningene.

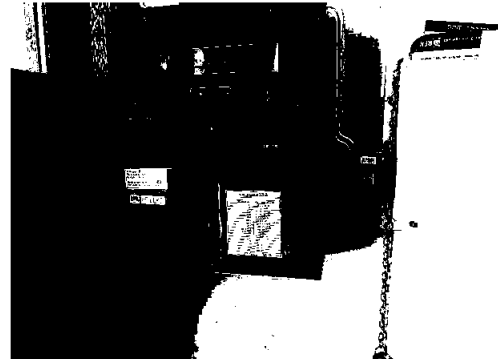
Brannceller og rømningsveier

Leilighetsdører har brannmotstand B30 og dører i fellesareal har brannmotstand A60 som er tilfredstillende.

Det er kun ett trappeløp i hver bygning og ikke svalganger, brannbalkonger eller gjennomgående loft som kan benyttes til rømming.



Brannslukningsutstyr må kontrolleres, merkes og henges på brakett



Brannvarslingsanlegg



Gjennomføring må branntettes. Fagmessig utførelse?



Branncelle og branndør



VEDLIKEHOLDSPLAN

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Fire teglsteinspiper fra byggeåret er i bruk. Pipene er beslått over tak. Sot- og feieluker er hele og i god stand. En nærmere undersøkelse av pipene med kameraføring i løpene anbefales.

Er det rutine for etterinstallasjon av ildsteder?

Røykventilasjon

Har ikke røykventilasjon med stryking fra inngangsplanet.

Brannskyveporter

Ikke aktuelt.

Gassanlegg

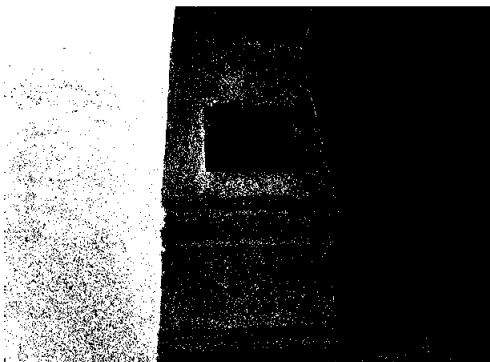
Rutine for oppfølging av gassflasker i bolig?



Pipe



Ildsted



Sotluke



Feieluke

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



VEDLIKEHOLDSPLAN

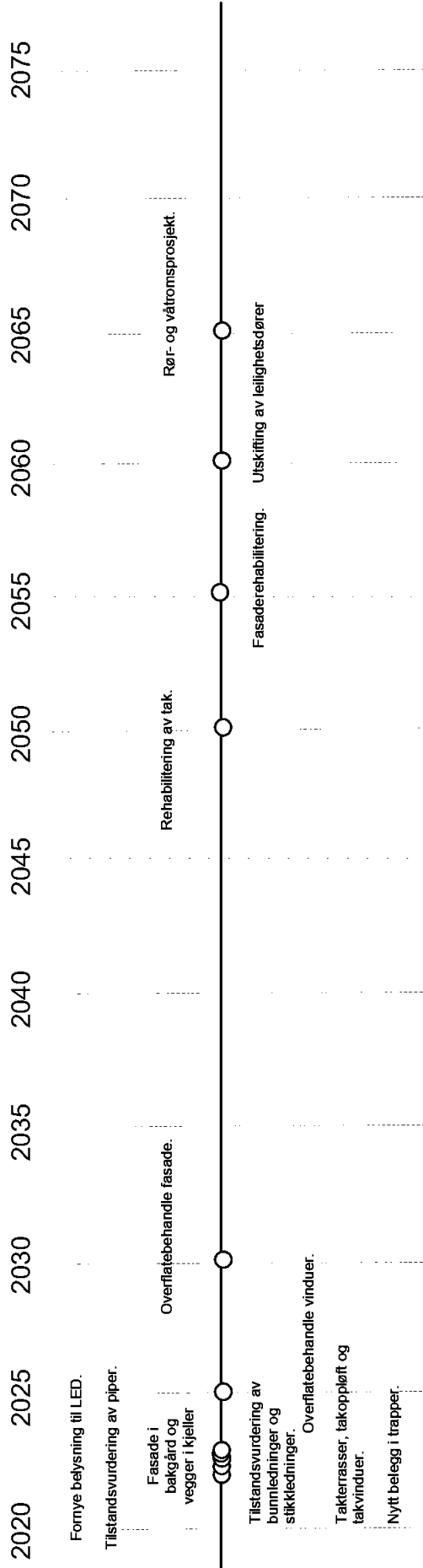
Tiltak som bør prioriteres

Overvann	Montere utkastbend på takvannsledning	1 000,-
Fasade	Løs puss i portrom mot øst må bankes ned snarest. Lokale utbedringer i bakgård der ris, bom og skader er å finne. Mindre skader på gatesiden gjøres samtidig. Omfanget er uklart.	250 000,-
Takvinduer	Utskifting av takvinduer.	160 000,-
Vinduer	Rengjøring og overflatebehandling av karmen og rammer utvendig.	200 000,-
Sanitæranlegg	Tilstandsvurdering av bunnledning med kamera og stikkledning for vann.	25 000,-
Elektrisk anlegg	Utskifting av innvendig belysning til LED med bevegelsessensorer. Utskifting av utvendig belysning til LED. Etablere avtale om kontroll av elektrisk anlegg.	100 000,-
Taktekking	Omtkking av takterrasser og takoppløft. Herunder også kontroll av sluk og varmekabel i nedløp.	150 000,-
Kjeller	Hugge ned løs puss. Skrape vegger for løs maling. Sørg for at organisk materiale ikke lagres direkte mot mur.	25 000,-
Radon	Radonmåling bør utføres i leilighet på grunn og i leilighet over kjeller.	5 000,-
Trapp	Nytt belegg i trapper.	80 000,-
Piper	Tilstandsvurdering med kamera.	10 000,-
Totalt		1 156 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene





VEDTEKTER

FOR

SMEDGTATA 33 BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15 juni 2006 til avløsning av tidligere fastsatte vedtekter

§ 1. Lagets navn, forretningskontor og lagsform.

Lagets navn er Smedgata 33 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag. (endret på ordinær generalforsamling 22.06.2011)

§ 2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

§ 3. Andeler og andelseiere.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn én andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Borettslovens § 4-2.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Borettslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med borettsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslagets forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.



§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med disse vedtekter eller Borettslovens bestemmelser.

§ 6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

§ 7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre.

§ 8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdsplikten for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskifting av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Lagring av gjenstander som ikke tilhører borettslaget skal kun skje i bod eller leilighet. Gjenstander som plasseres i fellesområdene kan kastes uten varsel. Kostnad for bortkjøring av gjenstander og et administrasjonsgebyr på kr. 1.000,- vil bli belastet ansvarlig andelseier.



Ved utleie vil andelseier være ansvarlig for sine leietakere. Sykler og barnevogner kan lagres i fellesområdene ute eller i kjeller i bygg A.

§ 9. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

§ 10. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

§ 11. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkrevning av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

§ 12. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.



§ 13. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen selv om han eier flere andeler. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn én andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare én stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- styrets årsberetning
- revisors beretning
- årsoppgjøret
- revisors- og styrets honorar
- andre saker angitt i innkallingen
- valg av styre med varamedlemmer

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret og varamedlemmer velges av generalforsamlingen for 1 år og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan hver for seg kreve at det innkalles til styremøte.

§ 16. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

§ 17. Rettsregistrering.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

§ 18. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.



§ 19. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6 juni 2003, nr. 39, om Borettslag med senere endringer.

§ 20. Ny andel, nr. 15.

Andel nr. 15 er utstedt etter ombygging i 2007 av del av fellesareal i bakbygningens underetasje til en ny boligenhet og andelen gir rett til bruk av denne nye bolig. Eier av andel nr. 15 har enerett til bruk av terrasse utenfor boligen og har også det fremtidige drifts- og vedlikeholdsansvar av denne terrasse.

Oslo 15 juni 2006.
Rev. Oslo 14 juni 2007.
Rev. Oslo 22. juni 2011



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 6458 **Selskapsnavn:** Smedgata 33 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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