



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 516 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 892	2 803 832
Sum inntekter		3 053 892	2 803 832
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 452 870	2 242 577
Sum kostnader		4 589 790	2 379 497
Driftsresultat		-1 535 898	424 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 093	1 466
Sum finansinntekter		9 093	1 466
Annen finanskostnad		52 528	27 898
Sum finanskostnader		52 528	27 898
Netto finans		-43 435	-26 432
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 579 333	397 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 579 333	397 903
Årsresultat		-1 579 333	397 903
Totalresultat		-1 579 333	397 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 579 333	397 903
Sum overføringer og disponeringer		-1 579 333	397 903



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		21 159 108	21 159 108
Sum varige driftsmidler		21 159 109	21 159 109
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 196	
Sum finansielle anleggsmidler		86 196	0
Sum anleggsmidler		21 245 304	21 159 109
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 024	28 974
Sum fordringer		36 024	28 974
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		738 016	1 471 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		738 016	1 471 691
Sum omløpsmidler		774 040	1 500 665
SUM EIENDELER		22 019 344	22 659 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 771 007	17 350 339
Sum opptjent egenkapital		15 771 007	17 350 339
Sum egenkapital		15 779 007	17 358 339
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 877 371	1 273 056
Øvrig langsiktig gjeld		4 025 767	3 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 903 138	5 213 056
Sum langsiktig gjeld		5 903 138	5 213 056
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169	
Leverandørgjeld		337 031	88 378
Sum kortsiktig gjeld		337 199	88 378
Sum gjeld		6 240 337	5 301 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 019 344	22 659 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 473961

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 516 902
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 848 516 902
SMEDVOLLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 053 892	2 803 832
Sum inntekter		3 053 892	2 803 832
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		4 452 870	2 242 577
Sum kostnader		4 589 790	2 379 497
Driftsresultat		-1 535 898	424 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 093	1 466
Sum finansinntekter		9 093	1 466
Annen finanskostnad		52 528	27 898
Sum finanskostnader		52 528	27 898
Netto finans		-43 435	-26 432
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 579 333	397 903
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 579 333	397 903
Årsresultat		-1 579 333	397 903
Totalresultat		-1 579 333	397 903
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 579 333	397 903
Sum overføringer og disponeringer		-1 579 333	397 903



Organisasjonsnr: 848 516 902
SMEDVOLLEN 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

	21 159 108	21 159 108
--	------------	------------

Sum varige driftsmidler

	21 159 109	21 159 109
--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	86 196	
--	--------	--

Sum finansielle

anleggsmidler

	86 196	0
--	--------	---

Sum anleggsmidler

	21 245 304	21 159 109
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	36 024	28 974
--	--------	--------

Sum fordringer

	36 024	28 974
--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	738 016	1 471 691
--	---------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	738 016	1 471 691
--	---------	-----------

Sum omløpsmidler

	774 040	1 500 665
--	---------	-----------

SUM EIENDELER

	22 019 344	22 659 773
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	8 000	8 000
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital

	8 000	8 000
--	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	15 771 007	17 350 339
Sum opptjent egenkapital	15 771 007	17 350 339
Sum egenkapital	15 779 007	17 358 339
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 877 371	1 273 056
Øvrig langsiktig gjeld	4 025 767	3 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 903 138	5 213 056
Sum langsiktig gjeld	5 903 138	5 213 056
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	169	
Leverandørgjeld	337 031	88 378
Sum kortsiktig gjeld	337 199	88 378
Sum gjeld	6 240 337	5 301 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 019 344	22 659 773



Organisasjonsnr: 848 516 902
SMEDVOLLEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Smedvollen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 486





Velkommen til årsmøte i Smedvollen Borettslag

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

Det holdes også et frivillig møte 9. mai kl. 16:30 , Garver Ytteborgs vei 93A.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Retningslinjer for implementering av innglassing i boenheter
7. Retningslinjer for implementering av varmepumpe i boenheter
8. Endring av husordensregler
9. El-bil ladere
10. Fasade
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i Smedvollen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trond Langeland og Alexander Holm er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 6

Retningslinjer for implementering av innglassing i boenheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret er kjent med at flere andelseiere har eller ønsker å montere innglassering av balkong. Styret tenker det derfor er viktig at en ved innglassing av ytterligere balkonger bør velge en løsning som tilsvarer eksisterende innglasseringer, og at det er enklest mulig for beboere å velge en slik løsning. For å sikre dette foreslår Styret at Smedvollen Borettslag skal følge felles retningslinjer som definerer ansvarsforholdene, godkjent leverandør av innglassing og fremgangsmåte.

Se vedlagte dokumenter på norsk og engelsk.



Forslag til vedtak

De foreslåtte retningslinjene vedtas

Vedlegg

2. Innglassering - Smedvollen.pdf
3. Glazing of Balcony - Smedvollen.pdf

Sak 7

Retningslinjer for implementering av varmepumpe i boenheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luft-til-luft-varmepumpe i sine boligenheter. En del borettslag og sameier har utarbeidet egne retningslinjer for varmepumper. Styret foreslår derfor å implementere retningslinjer for installasjon av varmepumper i Smedvollen Borettslag. Dette dokumentet har som mål at valgt varmepumpe tilfredsstillende gir krav og spesifikasjoner, at installasjon gjennomføres av sertifiserte fagfolk, at ansvarsområder er definert mellom beboer og borettslag og at det ved installasjon av varmepumpe også tas hensyn til andre andelseiere.

Vi ønsker at dette skal sikre at andelseiere kan ha et alternativ til elektrisk fyring, samtidig som en ivaretar helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Se vedlagte dokumenter på norsk og engelsk.

Forslag til vedtak

De foreslåtte retningslinjer vedtas

Vedlegg

4. Varmepumpe - Smedvollen.pdf
5. Heat Pump - Smedvollen.pdf

Sak 8

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Under avsnittet «Våtrom» foreslår styret følgende



"Beboere med våtrom/bad uten baderomsmembran har ikke under noen omstendigheter tillatelse til å dusje direkte på baderomsflisene og må benytte dusjkabinett. Det er i disse tilfellene heller ikke tillatt å påføre store mengder vann på baderomsgulv, og beboer plikter å sikte at rør fra dusjkabinett går ned i avløpsrør og at sluket i avløpsrøret ikke er tett. Beboere som renoverer bad skal gjøre dette i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 17)."

Styrets innstilling

Styret har over et tidsrom håndtert ulike forsikringssaker, der årsak til vannlekkasjer har vært knyttet til vann på baderomsgulvet uten membran. Dette er leit både for borettslaget som helhet og de beboerne som er involvert. Styret ønsker derfor å presisere denne regelen slik at vi forhåpentligvis unngår slike vannlekkasjer i fremtiden.

Forslag til vedtak

Endringen av husordensreglene vedtas

Sak 9

El-bil ladere

Forslag fremmet av:

Murali Baskaran

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag om installering av EL bil ladere: Oppgrader strøm infrastrukturen i garasjen og installasjon av elbilladere i garasjen før utgangen av 2023

Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig å undersøke ulike alternativer for lading, samt kartlegge interesse for elbilladere i borettslaget før en beslutter et slikt prosjekt, og innstiller på å stemme over følgende alternativet, der styret går for alternativ 1.S

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For El-bil ladere
- Mot El-bil ladere



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal iverksette kartlegging av ulike løsninger inkludert kostnader for å få installert ladeanlegg til elbil i Smedvollen borettslaget.
2. Styret skal ikke iverksette kartlegging knyttet til elbilladere.

Sak 10

Fasade

Forslag fremmet av:

Murali Baskaran

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om at Smedvollen Borettslag må isolere yttervegger i Borettslaget: Isolering av yttervegg for å hindre skader og unngå varmetap inne i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret avviser denne saken med begrunnelse i at et slikt prosjekt vil være ekstremt kostbart sett opp mot forventet effekt av tiltaket. Basert på gjennomført nødvendig vedlikehold i 95C anslår en at et slik prosjekt vil koste opp mot 40 000 000kr, som igjen vil medføre en økning i fellesgjeld på 500 000 per enhet. For å imøtekomme ønsket om energioptimalisering vil styret leie inn en energirådgiver for å kartlegge ulike tiltak som vil være kostnadseffektive for borettslagets beboere.

Forslag til vedtak

Ytterveggene isoleres for å hindre skader og varmetap i leilighetene.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aurora Rist

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bahija Suljevic
- Magnus Søderholm Hansen
- Nita Abazi

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Tore Ødegård
- Tausif Fakher



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Aurora Rist

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Søderholm Hansen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lise Semmerud	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Styremedlem	Jeton Nishevcı	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Styremedlem	Aurora C Pettersen Rist	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Ole Johnny Wahlstrøm	Skytterseter 30
Varamedlem	Jan Aage Andersen	Garver Ytteborgs Vei 93 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole Johnny Wahlstrøm Skytterseter 30

Varadelegert

Lise Semmerud Garver Ytteborgs Vei 95 B

Generelle opplysninger om Smedvollen Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Smedvollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848516902, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

103 33

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Smedvollen 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 PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

I 2022-2023 har styret arbeidet med følgende prosjekter:

- Styret har hatt 14 styremøter i perioden 2022-2023.
- Sluttførte utskiftning av varmtvannsberedere i begge blokkene.
- Skiftet ut tak over alle inngangspartier.
- Skiftet ut gjerdet ved gjesteparkering.
- Vasket garasjen.
- Avviklet vaskeriet.
- Rehabiliteret skadet mur i 95c.
- Arbeid ifm 2 vannskader.
- Styret har jobbet med å håndtere ulovlig bruksoverlating av en andel. Saken er avsluttet.
- Bestilt container til 11.mai og organisering av dugnad 15.mai.

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.

Driftsinntektene var til sammen kr. 3 053 893.

Driftskostnadene var til sammen kr. -4 589 790.

Finanskostnader var til sammen kr. -52 528.

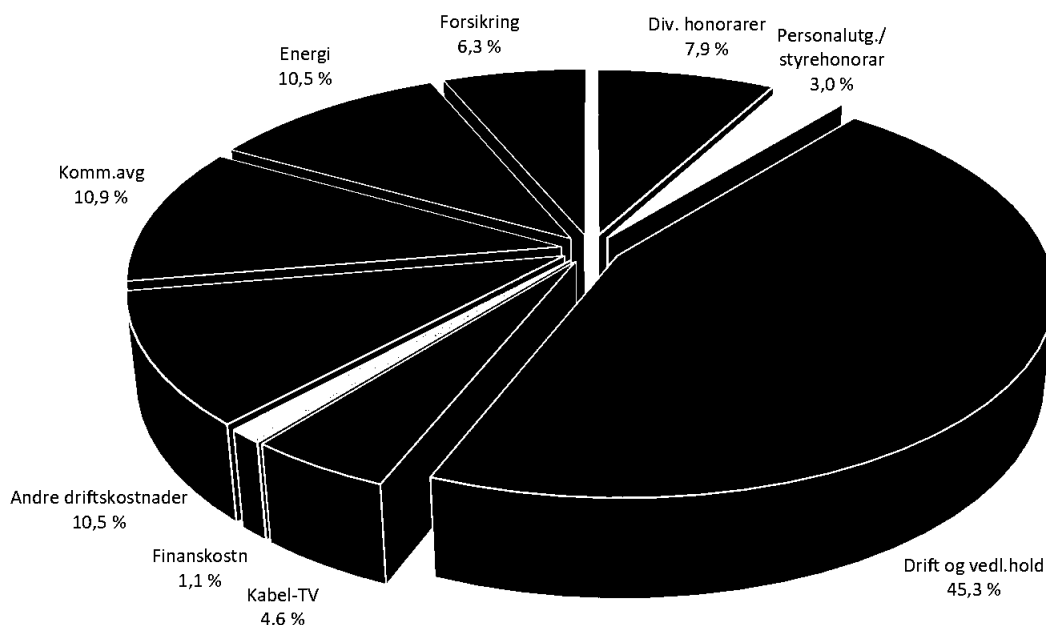
Resultat

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.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 876 000 til ordinært vedlikehold.

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. 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 Smedvollen Borettslag.



Lån

Smedvollen Borettslag har to lån.

Et lån i Eika med 4,7% flytende rente

Et lån i OBOS bank med 4,7% flytende rente.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 4,2%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedvollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedvollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMEDVOLLEN BORETTSLAG INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 412 287	1 108 383	1 412 287	436 840
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 579 333	397 903	451 000	-329 020
Tillegg for nye langsiktige lån	15	700 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-95 685	-93 999	-96 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto		-429	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-975 447	303 904	355 000	-429 020
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 841	1 412 287	1 767 287	7 820
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		774 040	1 500 665		
Kortsiktig gjeld		-337 199	-88 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 841	1 412 287		



SMEDVOLLEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 994 504	2 802 732	2 999 000	3 087 000
Andre inntekter	3	59 389	1 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 053 893	2 803 832	2 999 000	3 087 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-6 670	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-127 880	-124 760	-127 900	-132 500
Konsulenthonorar	7	-227 956	-65 845	-30 000	-40 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-2 093 731	-187 097	-398 500	-876 500
Forsikringer		-292 180	-273 603	-292 000	-312 400
Kommunale avgifter	9	-506 070	-484 643	-498 400	-605 800
Energi/fyring		-483 714	-417 774	-360 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 281	-202 834	-200 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-484 185	-463 351	-453 700	-475 820
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 589 790	-2 379 497	-2 520 000	-3 319 020
DRIFTSRESULTAT		-1 535 898	424 335	479 000	-232 020
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 093	1 466	0	0
Finanskostnader	12	-52 528	-27 898	-28 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 435	-26 432	-28 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		-1 579 333	397 903	451 000	-329 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	397 903		
Fra opptjent egenkapital		-1 579 333	0		



SMEDVOLLEN BORETTSLAG			
BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 851 566	20 851 566
Tomt		307 542	307 542
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		86 196	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 245 304	21 159 109
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 024	28 974
Driftskonto OBOS-banken		194 121	286 170
Sparekonto OBOS-banken		543 895	1 185 521
SUM OMLØPSMIDLER		774 040	1 500 665
SUM EIENDELER		22 019 344	22 659 773
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		15 771 007	17 350 339
SUM EGENKAPITAL		15 779 007	17 358 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 877 371	1 273 056
Borettsinnskudd	16	3 940 000	3 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	85 767	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 903 138	5 213 056
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		337 031	88 378
Påløpte renter		169	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		337 199	88 378
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 019 344	22 659 773
Pantstillelse	18	9 248 000	8 548 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023
Styret i Smedvollen Borettslag

Lise Semmerud Ole Johnny Wahlstrøm Aurora C Pettersen Rist Jeton Nishevci

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 928 804
Parkering	41 100
Forretningslokale	29 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 999 304

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 994 504

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	650
Refusjon forsikring, rettshjelp	9 376
Refusjon forsikring, skade garasjeport 2021	49 363
SUM ANDRE INNETEKTER	59 389

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 500
OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 928
Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-145 528
SUM KONSULENTHONORAR	-227 956

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 033 844
Drift/vedlikehold VVS	-926 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 022
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 812
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 093 731

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-322 366
Renovasjonsavgift	-183 704
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-506 070

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 593
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 967
Vaktmestertjenester	-275 094
Vakthold	-40 670
Renhold ved firmaer	-95 208
Andre fremmede tjenester	-1 288
Kontor- og datarekvista	-1 290
Trykksaker	-2 125
Andre kontorkostnader	-13 384
Telefon, annet	-1 075
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-484 185

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	290
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 803
SUM FINANSINNTEKTER	9 093

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-39 063
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 465
SUM FINANSKOSTNADER	-52 528

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	15 900 000
Rehabilitering 1997	4 951 566
SUM BYGNINGER	20 851 566

Gnr.103/bnr.33

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

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

Tilgang 2013	27 467	
Avskrevet tidligere	-27 466	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2010	-4 406 916	
Nedbetalt tidligere	3 133 860	
Nedbetalt i år	90 259	
		-1 182 797

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-700 000	
Nedbetalt i år	5 426	
		-694 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 877 371

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 940 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 940 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-85 767
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-85 767

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 940 000
Pantelån	1 877 371
TOTALT	5 817 371

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

Bygninger	20 851 566
Tomt	307 542
TOTALT	21 159 108



Annem informasjon om borettslaget

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.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Borettslagets hjemmeside er: www.smedvollen.lettstyrt.no og VIBBO.

Vaktmester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Smedvollen brl v/ Ole Johansen.
Tlf:41595984

Parkering

42 leiligheter er uten garasje, men har mulighet til å leie uteparkeringsplass.

Den koster kr.150 pr måned, og en engangssum på kr.699.

Borettslaget disponerer 23 uteplasser som styret fordeler etter lister.

38 leiligheter har garasje tilknyttet sin leilighet de ligger under Garver Ytterborgsvei 95.

Portåpner til garasjen bestilles av beboer ved å kontakte Assa Abloy på tlf: 09040, eller på E-post til info.oslo@assaabloy.com.

P-Service har avtale om vakt hold på gjesteparkering og uteparkeringsplassen til beboerne.

Renhold

Borettslaget har avtale med Clean Holdning as fra 01.08.18 om vask av trappeganger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565507.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 6 000.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.



Innboforsikring

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

Brannsikringsutstyr

Styret har i 2018 gått til innkjøp av 3 brannvarslere og 1 pulverapparat til hver leilighet i samarbeid med Norsk Brannvern.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives. Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Smedvollen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

Kabel-TV/ Telefoni / bredbånd

Borettslaget har avtale med NextGenTel som leverandør av tv og nett tjeneste (fiber). Har du spørsmål knyttet til NextGenTel kan du logge deg på Min Side, eller på tlf: 987 07 979 (Riks-TV er underleverandør av TV-signalet)

Omsetning av boliger i 2022

Det har vært omsatt 9 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
9	2	3 149 444



Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 -Rehabilitering av mur
 - Bytte av gjerdet ved gjesteparkering
 - Bytte av varmtvannsberedere i begge blokkene.
 - Rehabilitering av taket over inngangspartiene.
 - Rehabilitering skadet mut i 95C
- 2020 -Maling av treverket og alt av mur.
 - Installering av kameraovervåkning.
- 2019 -Bytting av calling anlegg
- 2010 -Utskiftning av kjellervinduer i fellesvaskeriet
- 2009 -Utskiftning av samtlige dører i garasjeanlegget
- 2008 -Rehabilitering og oppusning av fasader og balkonger
 - Utskiftning av vinduer i leilighetene samt dører til søppelrom og sportsboder
- 2005 2006
 - Rehab/Større vedlikholdsarbeider - Rengjort og oppgradert hele ventilasjonssystemet - Skiftet ut alle stoppekraner i hele borettslaget - Innhentet priser til nye varmtvannsbeholdere i kjelleren - Generelt vedlikehold av borettslagets eiendom - Fjernet planter langs 95 blokken, samt plantet nye - Beiset utvendig alt treverk på begge blokkene.



Valgkomiteens innstilling

Styreleder Aurora Rist / 93A

Styremedlem Nita Abazi / 93A

Styremedlem Magnus Søderholm Hansen / 93A

Styremedlem Bahija Suljevic / 95B

Varamedlem Tausif Fakher / 95 A

Varamedlem Jan Tore Ødegård / 93A



Smedvollen Borettslag	Dato: 10.04.2023	Antall Sider: 18	Utgave: 01
-----------------------	---------------------	---------------------	---------------



Dokument Tittel:

INNGLASSERING AV BALKONG

Smedvollen
Borettslag

Utgave	Dato:	Side(r)	Beskrivelse	Forberedt av:	Sjekkert av:	Godkjent av:
01	10.04.2023	ALLE		AR		



INNGLASSERING AV BALKONG

Innhold:

1	GENERELT	3
2	HVILKEN LØSNING	4
3	ANSVARSFORHOLD.....	5
4	HVORDAN GÅ FREM DERSOM DU ØNSKER INNGLASSING?	5
5	TIDSPERSPEKTIV	5



INNGLASSERING AV BALKONG

1 GENERELT

Innglassing av balkongen regnes som endring av fasaden. Du må derfor først søke styret om tillatelse

En søknad til styret må minimum inneholde en oversikt over leilighetene som søknaden omfatter, en beskrivelse av tiltaket, hvilken beboer som er ansvarlig, hvilket firma som benyttes som ansvarlig søker til kommunen, hvilken leverandør man benytter og hvordan innglassingen ser ut. Legg også ved tilbudet fra leverandøren.

Gitt at en benytter forhåndsgodkjent leverandør med løsning som tilsvarer eksisterende innglassing i borettslaget vil søknad godkjennes, men må fortsatt sendes inn og behandles av dokumentasjonshensyn. Ved bruk av annen leverandør eller løsning er det ingen garanti for godkjenning.

INNGLASSERING AV BALKONG

2 HVILKEN LØSNING

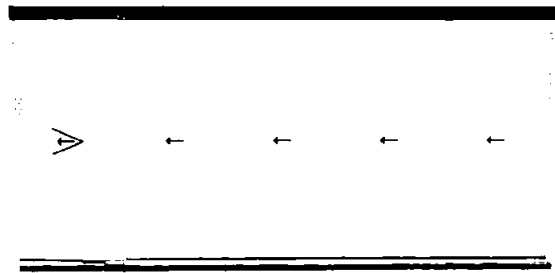
Det er viktig at nye balkonger som ønskes innglasset får en løsning som tilsvarer eksisterende innglassing. For å sikre dette er enklest å bruke leverandøren som leverte innglassingen til andre boenheter og ved senere bestilling. I teorien kan andre leverandører også benyttes, men da kan det bli vanskeligere å overbevise styret om at denne løsningen ikke vil skille seg ut fra den eksisterende balkonger med innglassing.

Leverandøren må svare på eventuelle spørsmål rundt behov for ulike løsninger ut fra evt ulik utforming og forutsetninger for montering på balkongene. Innglassingen kan også bli levert med solgardiner.

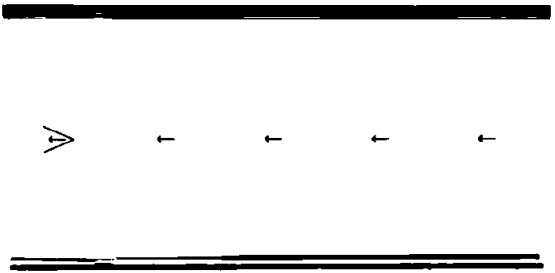
Leverandør med forhåndsgodkjent løsning: Lumon Norge AS



Innglassing med solgardiner:



Innglassing uten solgardiner:



Løsning:

- 1-sidig innglassing med 5 rammeløse glass som trekkes innover på balkongen slik at den kan åpnes helt.
- Glasstykkelse: 6 mm.
- Farge: RAL 9006, lys grå.
- Nedre profil med flange, settes på braketter som festes i rekkverket.
- Vannbrett.
- Åpningsretning velges av beboer.
- Solgardiner, farge: RR 20, lys grå.

Øvrige detaljer står i den enkelte kontrakt som inngås mellom kunden og Lumon.



INNGLASSERING AV BALKONG

3 ANSVARFORHOLD

Det er bare andelseier som kan søke styret om tillatelse. Er du leietaker må du få eieren av leiligheten til å søke.

En avtale om innglassing er mellom leverandøren og andelseieren. Eventuelle reklamasjoner må rettes til leverandøren. Styret er ikke mellommann eller kontaktpunkt for de innglassingene som har skjedd /skjer i privat regi.

Det er andelseier som må vedlikehold innglassingen og som er ansvarlig ved eventuelle skader.

I den grad borettslagets bygningsforsikring kan benyttes ved skader, er andelseier ansvarlig for egenandelen.

Ved utbedringer av balkongene kan det bli nødvendig å fjerne innglassingen. Det gis ikke kompensasjon for fjernet innglassing.

4 HVORDAN GÅ FREM DERSOM DU ØNSKER INNGLASSING?

Vi anbefaler at du starter med å få et tilbud for din balkong fra en leverandør som har levert en slik tjeneste til andre boenheter i borettslaget.

Når du har fått et tilbud, kan du forsøke å lodde interessen blant andre beboere gjennom for eksempel å kontakte styret som kan viderefordre informasjon. Eller at det henges opp lapper i oppgangen.

Dersom noen interessenter melder seg, vil det være naturlig at de også får et tilbud fra leverandøren.

Bli enige om hvem av dere som skal være ansvarlig for søknaden til borettslaget.

Send søknad til borettslaget som beskrevet over, med hvilke leiligheter det gjelder og beskrivelse av de ulike løsningene dersom det er flere forskjellige typer.

Etter at søknaden eventuelt er godkjent av styret, vil det være leverandøren som normalt holder i den videre prosessen.

5 TIDSPERSPEKTIV

Man må nok regne med at det kommer til å ta en del tid fra oppstart til innglassingen er på plass. Det vil ta tid å få tilbud fra leverandøren med befaringer, oppmåling, kontrakts-signering med mer. Jo flere parter involvert, jo lengre tid vil det ta.

Dersom man leverer styret en godt beskrevet søknad kan behandlingstiden i styret bli kort, men ta høyde for at styret også kan ha mye å gjøre og ikke rekke å behandle din sak på det neste styremøtet.



Smedvollen Housing Association	Date: 10.04.2023	Number of Pages: 18	Rev: 01
--------------------------------	---------------------	------------------------	------------



Document Title:

GLAZING OF BALCONY

Smedvollen
Housing Association

Rev	Date:	Page(s)	Description	Prep. By:	Checked by:	Approved by:
01	10.04.2023	ALLE		AR		



GLAZING OF BALCONY

CONTENT:

1	GENERALLY.....	3
2	WHAT KIND OF SOLUTION.....	4
3	LIABILITY	5
4	HOW TO PROCEED IF YOU WANT GLAZING.....	5
5	TIME FRAME.....	5



GLAZING OF BALCONY

1 GENERALLY

Glazing the balcony is considered a change to the facade. You must therefore first apply to the board for permission.

An application to the board must at least contain an overview of the apartments that the application covers, a description of the measure, which resident is responsible, which supplier is used and how the glazing looks. Also attach the offer from the supplier.

GLAZING OF BALCONY

2 WHAT KIND OF SOLUTION

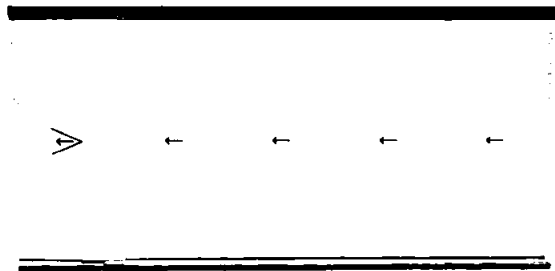
It is important that new balconies that are to be glazed get a solution that corresponds to the existing glazing used by other housing units. To ensure this, it is easiest to use the supplier who supplied the glazing to other housing units. In theory, other suppliers can also be used, but then it may be more difficult to convince the board that this solution will not stand out from the existing balconies with glazing.

We point out that there are several different types of balconies in the housing association, and that not everyone can have the same solution.

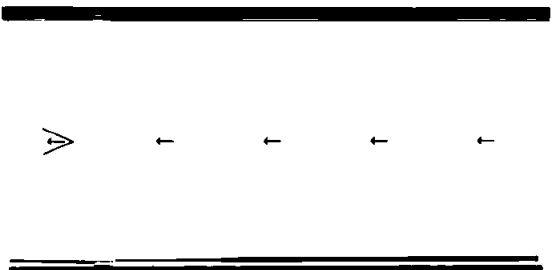
The glazing itself can, for most balconies, be delivered with an opening from each side. The smaller balconies can only be opened from one side. The supplier must answer any questions about this. The glazing can also be supplied with sun blinds.



Innglassing med solgardiner:



Innglassing uten solgardiner:



Løsning:

- 1-sidig innglassing med 5 rammeløse glass som trekkes innover på balkongen slik at den kan åpnes helt.
- Glasstykkelse: 6 mm.
- Farge: RAL 9006, lys grå.
- Nedre profil med flange, settes på braketter som festes i rekkverket.
- Vannbrett.
- Åpningsretning velges av beboer.
- Solgardiner, farge: RR 20, lys grå.

Øvrige detaljer står i den enkelte kontrakt som inngås mellom kunden og Lumon.



GLAZING OF BALCONY

3 LIABILITY

Only unit owners may apply to the board for permission. If you are a tenant, you must get the owner of the apartment to apply.

An agreement on glazing is between the supplier and the unit owner. Any complaints must be addressed to the supplier. The board is not an intermediary or point of contact for the glazing that has taken place / is taking place under private direction.

It is the unit owner who must maintain the glazing and who is responsible for any damage.

To the extent that the housing association's building insurance can be used in the event of damage, the unit owner is responsible for his own share.

When improving the balconies, it may be necessary to remove the glazing. No compensation is given for removed glazing.

4 HOW TO PROCEED IF YOU WANT GLAZING

We recommend that you start by getting an offer for your balcony from a supplier who has provided such services to other housing units in the housing association.

Once you have received an offer, you can try to attract interest among other residents by, for example, contacting the board, who can pass on information. You can also contact your neighbors or hang up information on each information board in the housing association. The latter option requires approval from the board.

If any interested parties sign up, it will be natural that they also receive an offer from the supplier.

Agree on which of you will be responsible for the application to the housing association and the person responsible for the application to the municipality.

Send an application to the housing association as described above, with which apartments apply and a description of the different solutions if there are several different types.

After the application has possibly been approved by the board, it will normally be the supplier who takes care of the further process.

5 TIME FRAME

You probably have to expect that it will take some time from start-up until the glazing is in place. It will take time to get an offer from the supplier with inspections, measurements, contract signing and more. The more parties involved, the longer it will take.

If you submit a well-described application to the board, the processing time at the board may be short, but take into account that the board may also have a lot to do and not have time to deal with your case at the next board meeting.



Smedvollen Borettslag	Dato: 10.04.2023	Antall Sider: 18	Utgave: 01
-----------------------	---------------------	---------------------	---------------



Document Title:

VARME PUMPE

Smedvollen
Borettslag

Utgave	Dato:	Side ^o	Beskrivelse	Forberedt av:	Sjekkert av:	Godkjent av:
01	10.04.2023	ALL		AR		



VARME PUMPE

Innhold:

1	Generelt	3
2	Hvilken Løsning	3
3	Merknad	4
4	Service	4
5	Søknad	5



VARME PUMPE

1 GENERELT

Stadig flere borettslag og sameier får forespørsler fra beboere som ønsker å installere luftvarmepumpe i sine boligenheter. Erfaringer viser at i de tilfellene der et styre har laget klare retningslinjer, så er luftvarmepumper i borettslag en fordelaktig og energieffektiv løsning.

Retningslinjene for varmepumpemontering i **Smedvollen Borettslags** er basert på anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) mht hva beboer og styre bør være oppmerksomme på.

2 HVILKEN LØSNING

1. Det skal velges en godkjent type varmepumpe med gitte spesifikasjoner som følger:
 - a. Varmepumpen skal tilfredsstillere de krav som stilles til støy i Byggeforskriften.
 - b. Maks avgitt lyd ute: dagens varmepumper avgir rundt 50 - 55 dB ved maks effekt. Gjeldende nattkrav er 35 desibel utendørs. Hvis plasseringen er nært soveromsvindu anbefales ikke over 30 desibel.
 - c. Kjølemediet i varmepumpen skal være R-410A eller R32.
 - d. Varmepumpen skal være av typen "inverter" (turtallsregulering av kompressoren)
 - e. Være CE merket.
 - f. Være tilpasset norsk klima (varmekabel i utedel for å unngå ising, bestandig mot saltinnhold i luft.)
2. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises. Installasjon skal skje i henhold til beskrivelsen under. Generelt skal varmepumpen installeres slik at den ikke skader bygningskroppen, noe som igjen gjør at den kan fjernes uten større arbeider på bygningskroppen som for eksempel tettegninggjennomføringer.
 - a. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges
 - b. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil
 - c. Det er viktig at varmepumpen dimensjoneres i forhold til leilighetens areal
 - d. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat
 - e. Pumpen må aldri plasseres inne i en innglasert balkong, garasje eller kjeller. Dersom andelseier har innglasert balkong er andelseier ansvarlig for å sørge for optimal lufttilstrømning mens varmepumpen er i bruk. Dette kan løses med å åpne innglaseringen på vinterstid
 - f. Andelseier påser at det elektriske anlegget og tilkoblingspunkt er forskriftmessig tilpasset bruk av varmepumpe
3. Det bør velges en varmepumpe som ikke bare har god maksimal effekt, men også gir god effekt ved lavere utetemperaturer. (COP/varmefaktor)
4. Andelseier har vedlikeholdsplikt for egen varmepumpe dersom søknaden innvilges
5. Uteenheten kan lage vibrasjonsstøy. Borettslaget godkjenner derfor ikke montering til husets kledning, men varmepumpen skal monteres på stativ på balkonggulvet, og utover dette må valg av plassering ivareta borettslagets husordensregler.
6. Utedelen skal plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik at man unngår problemer med fuktighet, vannsøl, issvulster, frostsprengning og lignende. Dette gjelder også kondens fra interiøret dersom det brukes som klimaanlegg om sommeren.
 - a. Det skal plasseres et oppsamlingskar for kondensvann under varmepumpen. Andelseier er ansvarlig å tømme denne for å unngå at det renner over
 - b. For å unngå at avrenning vann fryser er det anbefalt å installere varmekabler med termostat
7. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer (støy / visuelt) eller visuelt sjenanse for bygget/fasaden. Plassering skal fremgå av søknaden og skal godkjennes av styret



VARME PUMPE

3 MERKNAD

1. Dersom installasjon/varmepumpe fører til klager fra naboer på forstyrrende støy, vil dette medføre krav om ny vurdering av søknaden. Borettslaget kan bestille vedlikehold eller fjerning dersom pumpen fortsatt er til sjenanse etter bestillingen, og dette vil skje på andelseiers regning.
2. Av hensyn til naboer skal avstanden til naboens soverom være minimum 3,5 meter.
3. Andelseier eller bruker av boligen bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer
4. Andelseier må dekke alle utgifter i enhver sammenheng.
5. Ved fjerning av varmepumpe skal eventuelle skader på bygget utbedres av andelseier.
6. Dersom pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen plikter andelseier å videreformidle opplysningene i denne avtalen til ny andelseier.

4 SERVICE

En varmepumpeservice på luft-til-luft-varmepumper koster normalt mellom 1900 og 2500 kroner. Kort oppsummert bør en service sørge for:

- 1) At varmepumpen fungerer som den skal ved hjelp av ettersyn og funksjonstesting
- 2) Å rengjøre innedel og utedel skikkelig

Vårt råd er å følge leverandørens anbefalte serviceintervaller eller be om råd fra installatøren. De fleste produsentene anbefaler at du rengjør filter minst hver fjerde uke. Er du flink med jevnlig vedlikehold, vil du kunne ha lengre intervall mellom service på varmepumpen.

Varmepumpeforeningen har laget sjekkpunkter for denne typen service. Listen er ikke utfyllende, og kan variere mellom ulike merker. I utgangspunktet kan du forvente at den som gjennomfører servicen bør:

- Rengjøre innedel, rense register (varmeveksler), rense finfilter og eventuelt bytte mikrofilter / kullfilter
- Rengjøre utdel og rense register (varmeveksler)
- Teste ytelsen og måle avgitt effekt fra varmepumpe
- Kontrollmåle spenning, strøm og jord
- Bytte batterier i fjernkontrollen. Kontrollere alle funksjoner
- Kontrollere kondensvannslange
- Sjekke isolering, spesielt limskjøter og lignende
- Gjøre lekkasjekontroll av anlegget og kontrollere at det er tilstrekkelig med arbeidsmedium i anlegget
- Ta en visuell sjekk av varmepumpeanlegget
- Lese av eventuelle feilkoder
- Dokumentere status og oppsummere – dette bør gjøres skriftlig slik at du har dokumentasjon i etterkant



VARME PUMPE

5 SØKNAD

Undertegnende andelseier: _____

Adresse: _____

Søker herved om å få installere varmepumpe.

Smedvollen Borettslag har åpnet for montering av varmepumper, så lenge det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering til styret (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer eller sjenerende for bygningen.
3. Montering skal skje etter anvisninger i dette dokumentet. Kapittel 1, 2 og 3.
4. Varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret. I blokk skal varmepumpe monteres på balkonggulvet, det skal brukes vibrasjonsdempende underlag
5. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
6. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygningen utbedres av andelseier.**
7. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
8. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i denne avtalen videre til ny andelseier.

Dato/Sted: _____ / _____

Andelseier: _____

Vedlegg 4

43 av 56

Varmepumpe - Smedvollen.pdf

Date: 10.04.2023

Rev.: 01



VARME PUMPE

Nabo 1: _____

Nabo 2: _____

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:

.....
.....
.....

Dato/Sted: _____ / _____

For Smedvollen Borettslag: _____

Ved salg av bolig:

Jeg/vi overtar avtale om varmpumpe jfr. avtalens punkt 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 samt retningslinjer gitt i søknadsdokumentet.

Dato/Sted: _____ / _____

Ny andelseier: _____



Smedvollen Housing Association	Date: 10.04.2023	Number of pages: 7	Rev: 01
--------------------------------	---------------------	--------------------------	------------



Document Title:

HEAT PUMP

Smedvollen
Housing Association

Rev	Date:	Page(s)	Description	Prep. By:	Checked by:	Approved by:
01	10.04.2023	ALL		AR		



HEAT PUMP

Index:

1	Generally.....	3
2	What Kind of Solution	3
3	Notes	4
4	Service	5
5	Application.....	6



HEAT PUMP

1 GENERALLY

Housing associations are receiving increasing requests from residents who want to install air source heat pumps in their housing units. Experience shows that under the circumstance of clear guidelines, air source heat pumps in housing associations are an advantageous and energy-efficient solution.

The guidelines for heat pump installation in **Smedvollen Housing Association** are based on the recommendations from NOVAP (Norwegian Heat Pump Association) regarding what residents and the board should be aware of.

2 WHAT KIND OF SOLUTION

1. An approved type of heat pump must be selected with given specifications as follows:
 - a. The heat pump must meet the requirements for noise in the Building Regulations.
 - b. The current sound requirement during nighttime is 35 decibels outdoors. If the location is close to a bedroom window, no more than 30 decibels is recommended. NS 8175:2008 will be indicative.
 - c. The coolant in the heat pump must be R-410A or R32.
 - d. The heat pump must be of the "inverter" type (speed regulation of the compressor)
 - e. Be CE marked.
 - f. Be adapted to the Norwegian climate (heating cable in the outdoor area to avoid icing, resistant to salt content in the air.)

2. Installation must only be done by professionals certified via, for example, the Norwegian Heat Pump Association or a Norwegian importer. The fitter's installation certificate must be available if requested. Installation must take place in accordance with the description below. In general, the heat pump must be installed so that it does not damage the building body, which in turn means that it can be removed without major work on the building body such as sealing penetrations.
 - a. Before installation, an inspection must always be carried out at the resident's home, where the supplier of the heat pump must make a recommendation for the location of the outdoor unit and which type of pump should be chosen
 - b. Both purchase and installation must be done by the same company to simplify the process in the event of any errors
 - c. It is important that the heat pump is dimensioned in relation to the area of the apartment
 - d. The dealer must confirm that he has access to spare parts and his own service equipment
 - e. The pump must never be placed inside a glazed balcony, garage, or basement. If the unit owner has a glazed balcony, the unit owner is responsible for ensuring optimal air flow while the heat pump is in use. This can be solved by opening the glazing when the heat pump is in use
 - f. The unit owner ensures that the electrical system and connection point adapted according to regulations for heat pump use



HEAT PUMP

3. A heat pump should be chosen that not only has a good maximum effect, but also gives good effect at lower outside temperatures. (COP/heating factor)
4. The unit owner has a maintenance obligation for his/her own heat pump if the application is granted
5. The external device will make vibration noise. The housing association therefore does not approve installation to the house's cladding, but the heat pump must be mounted on a stand (or similar) on the balcony floor with a vibration-damping surface.
6. The outdoor unit must be positioned so that no problems arise in connection with the run-off of condensation water, so that problems with moisture, water spills, ice swells, frost blasting, and the like are avoided. This also applies to condensation from the interior if it is used as air conditioning in the summer.
 - a. A collection vessel for condensation water must be placed under the heat pump. The unit owner is responsible for emptying this to prevent it from overflowing
 - b. To prevent runoff water from freezing, it is recommended to install heating cables with a thermostat
7. The unit owner is responsible for ensuring that the heat pump is not a nuisance for neighbors or a visual nuisance for the building/facade. Placement must be stated in the application and must be approved by the board

3 NOTES

1. If the installation/heat pump leads to complaints from neighbors about disturbing noise, this will entail a demand for a new assessment of the application. The housing association can order maintenance or removal if the pump is still a nuisance after the order. The owner is responsibly for any expenses this may cause.
2. Of consideration to neighbors, the distance to the neighbor's bedroom must be a minimum of 3.5 meters.
3. The unit owner or user of the home should lower the temperature at night, and when he/she is absent, take neighbors into account.
4. The unit owner must cover all expenses in any context.
5. When removing the heat pump, any damage to the building must be repaired by the unit owner.
6. If orders from the housing association are not complied with, the housing association can remove the pump at the unit owner's expense.
7. In the event of a dispute concerning noise from the installation, the burden of proof lies with the owner of the heat pump.
8. When selling the apartment, the former owner is obliged to pass on the information in this agreement to the new owner and the new owner automatically agrees to carry on the terms of the agreement.



HEAT PUMP

4 SERVICE

A heat pump service on air-to-air heat pumps normally costs between NOK 1,900 and 2,500. In short, a service should ensure:

- 1) That the heat pump works as it should by means of inspection and functional testing
- 2) To clean the interior and exterior properly

Our advice is to follow the supplier's recommended service intervals or ask for advice from the installer. Most manufacturers recommend that you clean the filter at least every four weeks. If you are good at regular maintenance, you will be able to have a longer interval between servicing the heat pump.

The heat pump association has created checkpoints for this type of service. The list may vary between different brands. Basically, you can expect that the person carrying out the service should:

- Clean the interior, clean the register (heat exchanger), clean the fine filter and possibly change the micro filter / charcoal filter.
- Clean dispenser and clean register (heat exchanger).
- Test the performance and measure the output from the heat pump.
- Check voltage, current and earthing.
- Change the batteries in the remote control. Check all functions.
- Check condensation water hose.
- Check insulation, especially glue joints and the like.
- Carry out a leak check of the system and check that there is sufficient working medium in the system.
- Do a visual check of the heat pump system.
- Read any error codes.
- Document the status and summarize - this should be done in writing so that you have documentation afterwards.



HEAT PUMP

5 APPLICATION

Unit owner signature: _____

Address: _____

Hereby applying to install a heat pump.

Smedvollen Housing Association has opened up for installation of heat pumps, provided that it takes place after approval from the board and that the installation follows the housing association's guidelines which are accepted by the unit owner.

1. Application for installation to the board (indication of location, type of heat pump and noise load) must be approved by the board.
2. The unit owner is responsible for ensuring that the heat pump is not a nuisance for neighbors or a nuisance for the building.
3. Assembly must be carried out according to the instructions in this document. Chapters 1, 2, 3 and 4.
4. The heat pump must be placed according to instructions from the board - the heat pump must be installed on the balcony floor, a vibration-damping subfloor must be used.
5. For the application to be approved, the board requires the unit owner to give notice to his/her neighbors. The nearest neighbor on each side must sign the application as confirmation that a neighbor notice has been given.
6. **All costs relating to installation and maintenance are the unit owner responsibility.** The housing association can order maintenance or removal if the pump is still a nuisance after the order.
7. When removing the heat pump, **any damage to the building must be repaired by the unit owner.**
8. If orders from the housing association are not complied with, the housing association can remove the pump at the owner's expense.
9. When selling the apartment, the unit owner is obliged to pass on the information in this agreement to the new unit owner.



HEAT PUMP

Date/Place: _____/_____

Unit Owner: _____

The application is approved.

Any conditions:

.....
.....
.....
.....

Date/Place: _____/_____

For Smedvollen Borettslag: _____

When selling the housing unit:

I/we take over the heat pump agreement cf. points 2, 4, 5, 6, 7, 8 and 9 of the agreement as well as guidelines given in the application document.

Date/Place: _____/_____

New unit owner: _____



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 486 **Selskapsnavn:** Smedvollen 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):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS representant er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Langeland og Alexander Holm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 6 Retningslinjer for implementering av innglassing i boenheter

De foreslåtte retningslinjene vedtas

For

Mot

Sak 7 Retningslinjer for implementering av varmepumpe i boenheter

De foreslåtte retningslinjer vedtas

For

Mot

Sak 8 Endring av husordensregler

Endringen av husordensreglene vedtas

For

Mot

Sak 9 El-bil ladere

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For el-bil ladere

Mot el-bil ladere

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret skal iverksette kartlegging av ulike løsninger inkludert kostnader for å få installert ladeanlegg til elbil i Smedvollen borettslaget.

Styret skal ikke iverksette kartlegging knyttet til elbilladere.

Sak 10 Fasade

Ytterveggene isoleres for å hindre skader og varmetap i leilighetene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Aurora Rist

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Bahija Suljevic

Magnus Søderholm Hansen

Nita Abazi

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jan Tore Ødegård

Tausif Fakher

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Aurora Rist

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Magnus Søderholm Hansen

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.