



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 516 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 13.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 04.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 171 915	3 053 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 171 915</b>	<b>3 053 892</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 010 837	4 452 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 147 757</b>	<b>4 589 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 158</b>	<b>-1 535 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 462	9 093
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 462</b>	<b>9 093</b>
Annen finanskostnad		105 730	52 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 730</b>	<b>52 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 268</b>	<b>-43 435</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 110	-1 579 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 159 108	21 159 108
Sum varige driftsmidler		21 159 108	21 159 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		123 112	86 196
Sum finansielle anleggsmidler		123 112	86 196
Sum anleggsmidler		21 282 220	21 245 304
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		83 597	36 024
Sum fordringer		83 632	36 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 352	738 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 352	738 016
Sum omløpsmidler		824 985	774 040
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 107 205</b>	<b>22 019 344</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 699 897	15 771 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 699 897</b>	<b>15 771 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 707 897</b>	<b>15 779 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 096 033	1 877 371
Øvrig langsiktig gjeld		4 060 075	4 025 767
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 156 108</b>	<b>5 903 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 156 108</b>	<b>5 903 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 717	169
Leverandørgjeld		222 483	337 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 200</b>	<b>337 199</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 399 308</b>	<b>6 240 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 107 205</b>	<b>22 019 344</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445170

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 516 902  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDVOLLEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 13.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 848 516 902  
SMEDVOLLEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 171 915	3 053 892
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 171 915</b>	<b>3 053 892</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 010 837	4 452 870
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 147 757</b>	<b>4 589 790</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>24 158</b>	<b>-1 535 898</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 462	9 093
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 462</b>	<b>9 093</b>
Annen finanskostnad		105 730	52 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>105 730</b>	<b>52 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 268</b>	<b>-43 435</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 110	-1 579 333
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>



Organisasjonsnr: 848 516 902  
SMEDVOLLEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		21 159 108	21 159 108
Sum varige driftsmidler		21 159 108	21 159 109
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		123 112	86 196
Sum finansielle anleggsmidler		123 112	86 196
Sum anleggsmidler		21 282 220	21 245 304
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		83 597	36 024
Sum fordringer		83 632	36 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		741 352	738 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		741 352	738 016
Sum omløpsmidler		824 985	774 040
SUM EIENDELER		22 107 205	22 019 344
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 699 897	15 771 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 699 897</b>	<b>15 771 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 707 897</b>	<b>15 779 007</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 096 033	1 877 371
Øvrig langsiktig gjeld	4 060 075	4 025 767
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 156 108</b>	<b>5 903 138</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 156 108</b>	<b>5 903 138</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 717	169
Leverandørgjeld	222 483	337 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>243 200</b>	<b>337 199</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 399 308</b>	<b>6 240 337</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 107 205</b>	<b>22 019 344</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 486

Smedvollen Borettslag



## 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:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 18:00 og lukker 16. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/486>

### 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 avgj 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. Revisjon av husordensreglene
7. Kameraovervåkning
8. Installering av ladeanlegg til elbil i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

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  
Marko Vukmirovic og Rune Korsmo 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 resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Rapport energikartlegging Smedvollen Brl nov23.pdf
3. Elbil lading - Smedvollen Borettslag.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

#### Styrets innstilling

Styret har i år valgt å foreslå en økning i styrehonoraret. Dette har styret sett som nødvendig av flere årsaker. Styrearbeidet er viktig for borettslagets drift, og er veldig tidkrevende for de som velger å påta seg dette. Det vil i årene som kommer antakelig bli enda mer krevende som følge av at borettslaget står ovenfor flere større vedlikeholdsprosjekter som vil beslaglegge mye tid og ressurser for styret, i tillegg til de vanlige driftsoppgavene. Styrehonoraret har stått urørt i mange år holder ikke tritt med den økonomiske utviklingen i samfunnet, ei heller med godtgjørelsen for styrer i borettslag av tilsvarende størrelse. Til slutt er styret bekymret for at en ved utilstrekkelig styrehonorar ikke vil klare å rekruttere nye styremedlemmer. Den foreslåtte summen baserer på det som obos-borettslag i gjennomsnitt honorerer styrene sine med, vektet etter antall boenheter.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 6

### Revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ønsket å fornye husordensreglene og har følgende forslag.

#### Forslag til vedtak

Forslag om reviderte husordensregler vedtas som fremlagt.



## Vedlegg

4. UTKAST-nye-husordensregler.pdf

## Sak 7

### Kameraovervåkning

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En ekstraordinær generalforsamling i 2020 vedtok å innføre kameraovervåkning i Smedvollen borettslag. Dette ble begrunnet i sikkerhetsmessige årsaker, etter uønskede hendelser på borettslagets eiendom. Tilbudet som ble vedtatt dekker deler av uteområdet, inngang i garasjen og inngang i kjeller i 93 blokken. Borettslaget har dessverre opplevd at det skjer uønskede hendelser i fellesområdene, utenom de områdene som dekkes av kamerasystemet. Det har blant annet vært ungdommer som har tatt seg inn i kjelleren i 93 blokken og ruset seg der, og beboere som har opplevd at uvedkommende åpner bodene deres.

Grunnet ordlyden i vedtaket, har ikke styret noen muligheter til å gjøre modifiseringer på anlegget for å tilpasse det til borettslaget behov.

Styret foreslår derfor et nytt og mer fleksibelt vedtak der det åpner for å bruke kamera i alle fellesområder, og at dette kan tilpasses de til enhver tid aktuelle behov i borettslaget.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret samtykke for å bruke kamera i alle fellesområder, og at dette kan tilpasses de til enhver tid aktuelle behov i borettslaget.

## Sak 8

### Installering av ladeanlegg til elbil i borettslaget

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har siden forrige generalforsamling gjort en kartlegging av løsninger og kostnader for installering av elbilladere i borettslaget. Kartleggingen i sin helhet er vedlagt bakerst i heftet.

I et helhetlig kostnadsperspektiv vil det i kommende år tvinges fram kostnadstunge vedlikeholdsprosjekter og andre nødvendige prosjekter (les. Utbedring tilknyttet brannvern, rør og avløp og lignende) i borettslaget og styret anser det i utgangspunktet som mer hensiktsmessig at midler fokuseres på disse. Imidlertid ser styret fordelene med et slikt anlegg for beboerne og er positive til å gjennomføre installering av ladeanlegg dersom vi mottar tilstrekkelig støtte fra tilskuddsordningen til Oslo Kommune.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme det for avstemning om en ved innvilget støtte på 40% eller mer skal iverksette og gjennomføre et slikt prosjekt med implementering av ladeanlegg f or elbil i Smedvollen borettslag.



## Forslag til vedtak

Installering av ladeanlegg til el-bil ved innvilget minimum støtte fra kommunen med 40% av omkostningene..

## Vedlegg

5. Elbil lading - Smedvollen Borettslag.pdf

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bilal Hussain
- Marko Vukmirovic

## Sak 10

### 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 Pettersen Rist

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Søderholm Hansen

## Sak 11

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Lise Semmerud





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Aurora C Pettersen Rist	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Nita Abazi	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Magnus Søderholm Hansen	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Styremedlem	Bahitja Suljevic	Garver Ytteborgs Vei 95 B
Varamedlem	Jan Tore Ødegård	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Varamedlem	Tausif Fakher	Smiuvn 29

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Aurora C Pettersen Rist	Garver Ytteborgs Vei 93 A
Varadelegert	
Magnus Søderholm Hansen	Garver Ytteborgs Vei 93 A

### 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **Styrets arbeid**

Rundskriv: Styret har sett et behov for å ha tettere kommunikasjon med borettslagets beboere, og besluttet derfor å starte med utstedelse av rundskriv 4 ganger i året. Det er nå sendt ut totalt 3 rundskriv i inneværende styreår, og det fjerde vil utstedes før sommerferien.

Nøkkelsystem: I fjor sommer ble borettslaget gjort oppmerksom på at patent på nøkkelsystemet var utløpende. Av sikkerhetshensyn er det ikke ønskelig at dette skjer, og styret besluttet derfor å bytte ut alle nøkler til et nytt patentert system. Det ble valgt et system med elektronisk nøkkel som gir større fleksibilitet i regulering av tilganger, reduserer antall nøkler en trenger i borettslaget og med mulighet for å installere tilsvarende sylinder i egen inngangsdør.

Rapport om energiøkonomisering: Styret har etter vedtak på fjorårets generalforsamling gjennomført en kartlegging for energiøkonomisering og utredet hvilke muligheter borettslaget har for å redusere kostnadene vi bruker på energi. Rapporten er vedlagt bakerst i heftet. (vedlagt bakerst i heftet)

El-bil kartlegging: Styret har etter vedtak på fjorårets generalforsamling gjennomført en kartlegging av ulike løsninger og kostnader for installering av elbil-ladere i borettslaget. Resultatet av kartleggingen er vedlagt bakerst i heftet. (vedlagt bakerst i heftet)

Forsikringssaker: Styret har jobbet med 7 ulike forsikringssaker. Enkelte av disse er/har vært mer komplekse både grunnet vansker med å avdekke årsak og at en har måttet bruke mye ressurser for å få tilgang til leiligheter.

HMS og brannvern: Styret har arbeidet med å systematisere HMS arbeidet og har i den anledning utarbeidet en HMS-håndbok. Det er gjort en gjennomgang av brannvern og styret har startet arbeidet med å utbedre de forhold som er pekt på i gjennomgangen. Det er også blitt utarbeidet en tilstandsrapport for det elektriske systemet og styret vil arbeide videre med denne og evt. tiltak som må iverksettes.

## Annet

- Dugnad ble arrangert i mai 2023.
- Sommerfest ble arrangert i juni 2023.
- Siden sist generalforsamling har det vært gjennomført 20 styremøter.
- Håndtert gjenopptak av sak i forliksrådet. Denne er nå lukket i forliksrådet.
- Styret har jobbet med utbedringer og modifiseringer i uteområdet. Dette arbeidet vil fortsette i det nye styreåret.
- Det er laget en protokoll og håndbok for internkontroll i styret. Intensjonen er at denne skal kunne videreføres i senere styreår for å øke kontinuiteten og gjøre styrearbeidet enklere.
- Skiftet lys i garasjen og foran oppgangene.
- Styret har sagt opp avtalen med lettstyrt og valgt å gå over til å bruke vibbo. Det er brukt en del tid på å lage informasjonssider på vibbo under "Temaer".

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene var i 2023 til sammen kr. 3 171 915.

Driftskostnadene var i 2023 til sammen kr. -3 147 757.

Finanskostnader var i 2023 til sammen kr. -105 730.

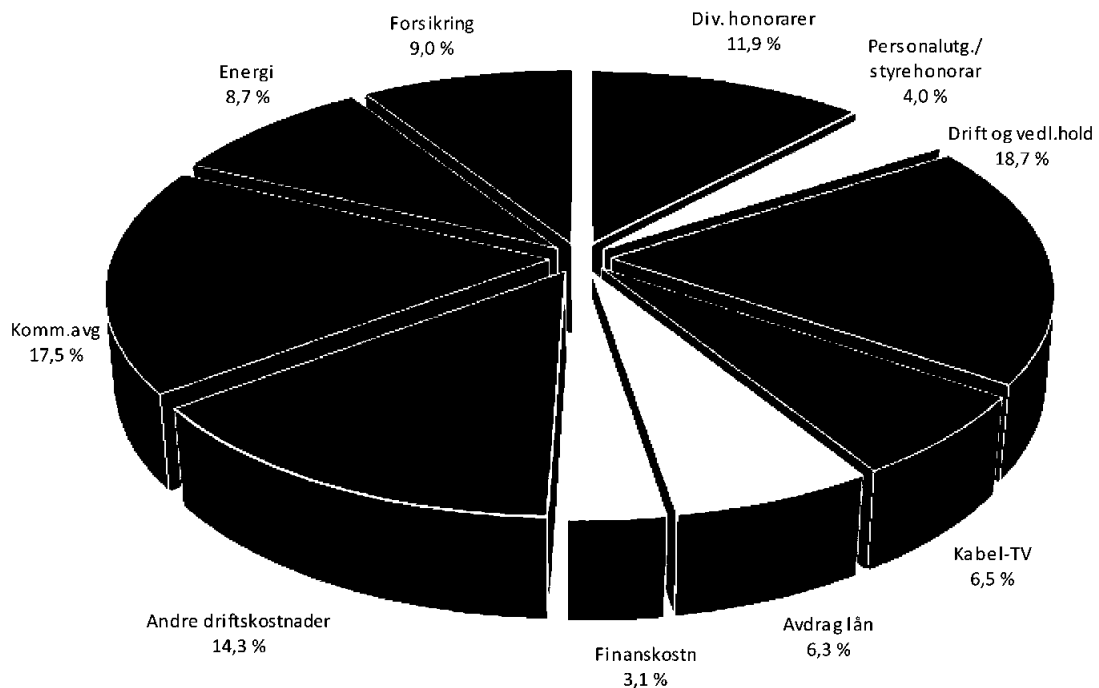
### Resultat

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 2024



Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## **Vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 468 500 til vanlig vedlikehold.

## **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % 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 2024, 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 2023.

## **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedvollen Borettslag.

## **Lån**

Smedvollen Borettslag har tre lån.

Et lån i OBOS bank (98208026194) med 6,4% flytende rente og månedlig forfall.

Et lån i OBOS bank (98208189794) med 6,3% flytende rente og månedlig forfall.

Et lån i OBOS bank (98208189786) med 6,2% flytende rente og månedlig forfall.

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

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

## **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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SMEDVOLLEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 516 902, KUNDENR. 486

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>436 840</b>	<b>1 412 287</b>	<b>436 840</b>	<b>581 785</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-71 110	-1 579 333	-329 020	258 250
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	1	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 447 009	700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 228 347	-95 685	1 428 009
Innsk. øremerk. bankkto		-2 608	-429	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>144 946</b>	<b>-975 447</b>	<b>1 098 989</b>	<b>139 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>581 785</b>	<b>436 841</b>	<b>1 535 829</b>	<b>721 035</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	824 985	774 040		
Kortsiktig gjeld	-243 200	-337 199		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>581 785</b>	<b>436 841</b>		



## SMEDVOLLEN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 102 558	2 994 504	3 087 000	3 522 000
Andre inntekter	3	69 357	59 389	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 171 915</b>	<b>3 053 893</b>	<b>3 087 000</b>	<b>3 522 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-21 150
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-8 875	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 250	-127 880	-132 500	-142 200
Konsulenthonorar	7	-266 188	-227 956	-40 000	-70 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-647 373	-2 093 731	-876 500	-468 500
Forsikringer		-312 385	-292 180	-312 400	-343 400
Kommunale avgifter	9	-605 181	-506 070	-605 800	-705 000
Energi/fyring		-299 916	-483 714	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 602	-212 281	-215 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-493 818	-484 185	-475 820	-484 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 147 757</b>	<b>-4 589 790</b>	<b>-3 319 020</b>	<b>-3 135 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 158</b>	<b>-1 535 898</b>	<b>-232 020</b>	<b>386 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 462	9 093	0	0
Finanskostnader	12	-105 730	-52 528	-97 000	-128 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 268</b>	<b>-43 435</b>	<b>-97 000</b>	<b>-128 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-71 110</b>	<b>-1 579 333</b>	<b>-329 020</b>	<b>258 250</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-71 110	-1 579 333		

**SMEDVOLLEN BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	20 851 566	20 851 566
Tomt		307 542	307 542
Andre varige driftsmidler	14	0	1
Miljøbankkonto, øremerket		123 112	86 196
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 282 220</b>	<b>21 245 304</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		25 058	36 024
Andre kortsiktige fordringer	15	58 539	0
Driftskonto OBOS-banken		291 450	194 121
Sparekonto OBOS-banken		449 902	543 895
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>824 985</b>	<b>774 040</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 107 205</b>	<b>22 019 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		15 699 897	15 771 007
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 707 897</b>	<b>15 779 007</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 096 033	1 877 371
Borettsinnskudd	17	3 940 000	3 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	120 075	85 767
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 156 108</b>	<b>5 903 138</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		222 483	337 031
Påløpte renter		10 982	169
Påløpte avdrag		9 735	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>243 200</b>	<b>337 199</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 107 205</b>	<b>22 019 344</b>
Pantstillelse	19	6 148 000	9 248 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024

Styret i Smedvollen Borettslag

Aurora C Pettersen Rist

Nita Abazi

Magnus S. Hansen

Bahtija Suljevic

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 016 908
Parkering	58 650
Lokaler	37 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 112 608</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-10 050
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 102 558</b>

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

Fakturert for saksomkostninger, midlertidig forføyning tilgang leilighet	28 107
Enova - støtte til energikartlegging	41 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>69 357</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

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

Juridisk bistand	-85 391
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 510
Norsk Brannvern AS	-41 250
Enøk Engineering AS	-75 000
Dr. Tech. K. Apeland AS	-27 817
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-4 220
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-266 188</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-393 939
Drift/vedlikehold VVS	-61 718
Drift/vedlikehold elektro	-98 504
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 759
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 912
Kostnader dugnader	-1 541
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-647 373</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-397 596
Renovasjonsavgift	-207 585
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-605 181</b>

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

Container	-15 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 975
Driftsmateriell	-4 970
Vaktmestertjenester	-275 000
Vakthold	-47 555
Renhold ved firmaer	-96 209
Andre fremmede tjenester	-2 463
Trykksaker	-11 456
Andre kontorkostnader	-12 682
Telefon, annet	-2 989
Porto	-770
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-5 117
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-493 818</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 847
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 615
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 462</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-38 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 851
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 029
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 011
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-105 730</b>

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

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

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	
Avgang 2023	-1	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

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

Utlegg skadesaker		17 289
Enova - støtte til energikartlegging		41 250
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>58 539</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS 1**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2010	-4 406 916	
Nedbetalt tidligere	3 224 119	
Nedbetalt i år	1 182 797	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-700 000	
Nedbetalt tidligere	5 426	
Nedbetalt i 2023	10 298	
		-684 276

**OBOS-Banken (Overført fra Eika Boligkreditt)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 127 009	
Nedbetalt i 2023	27 321	
		-1 099 688

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-320 000	
Nedbetalt i 2023	7 931	
		-312 069

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 096 033</b>
------------------------------------	--	-------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-3 940 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-3 940 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-120 075
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-120 075</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 940 000
Pantelån	2 096 033
Påløpte avdrag	9 735
<b>TOTALT</b>	<b>6 045 768</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 851 566
Tomt	307 542
<b>TOTALT</b>	<b>21 159 108</b>



## Annen 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](http://www.smedvollen.lettstyrt.no) og VIBBO.

### Vaktmester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra Smedstua brl.  
Tlf: 41 59 59 84

### Parkering

42 leiligheter er uten garasje, men har mulighet til å leie uteparkeringsplass. Den koster kr.300 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](mailto:info.oslo@assaabloy.com).

P-Service har avtale om vakthold 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](mailto: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. Pulverapparatene ble skiftet ut i 2023.

## **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.

Beboere/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](http://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](http://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](http://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 2023

Det har vært omsatt 5 boliger.  
Andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitts pris
5	2	3 070 000	3 500 000	3 294 000



### Større vedlikehold og rehabilitering

- 2023 -Utskifting av låsesystem  
-Skiftet ut alle lamper i garasje og foran oppgangene.
- 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 -Utskifting av kjellervinduer i fellesvaskeriet
- 2009 -Utskifting av samtlige dører i garasjeanlegget
- 2008 -Rehabilitering og oppusning av fasader og balkonger  
-Utskifting 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.



# RAPPORT FRA ENERGIKARTLEGGING AV BYGNINGSMASSEN

## I

### SMEDVOLLEN BORETTSLAG



**Enøk Engineering AS**

**November 2023**

**Hans M Møller**

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108

Vedlegg 2

Side 67

Rapport energikartlegging Smedvollen Brl nov23.pdf



## SAMMENDRAG

Det er utført en energikartlegging av de to bygningene tilhørende Smedvollen Borettslag. Kartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak samt potensialet for produksjon av lokal fornybar energi, herunder solkraft.

Følgende tiltak er kartlagt:

- Tilleggisolering av vertikale vegg-/vindusfelt med malt kledning
- Tilleggisolering av teglstens gavlvegger
- Utskiftning av entrédører
- Utskiftning av hovedinngangspartier
- Installasjon av luft/luft-varmepumper i leiligheter
- Installasjon av luft/vann-varmepumper til varmtvannsproduksjon
- Montasje av solcellepanel på takene

Data om bygningskropp og tekniske anlegg er lagt inn i simuleringsprogrammet *Simien* som er benyttet til beregning av årsforbruk og tiltaksbesparelser. Beregningene er utført både som *årssimuleringer* med reelle driftsdata og som *normerte beregninger* iht Norsk Standard 3031:2014. Normerte beregninger skal benyttes ved søknad om støtte fra aktuelt støtteprogram.

Tiltakene med størst sparepotensial er installasjon av luft/luft-varmepumper i leilighetene og luft/vann-varmepumper for produksjon av varmt tappevann. Det er ikke funnet bygningsmessige lønnsomme tiltak, men tiltakene bør likevel vurderes hvis det tas hensyn til vedlikeholdsbehov og ønsker om bedret komfort. Termografering av byggene viser at det er svakheter i isolasjonen og kuldebroer i etasje- og veggskiller.

I tabellen under er tiltakene satt opp i anbefalt rekkefølge. I prioriteringen er også tilstand og fremtidig utskiftning vektlagt, samt komfort. Noen av tiltakene påvirker hverandre. Eksempelvis vil besparelsen fra luft/luft-varmepumper reduseres hvis bygningsmessige tiltak utføres. Dette er ikke tatt hensyn til i beregningene.

Investeringen er fratrukket 30 % støtte som er maksimalsatsen i aktuelt støtteprogram. Tilbakebetalingstiden vises for flere energipriser og ved en kalkulasjonsrente på 5 %. Energiprisen inkluderer kraft, nettleie og avgifter. Der det ikke er angitt noen tilbakebetalingstid, er verdien «uendelig».

### Lønnsomhet for anbefalte tiltak ved årssimulering

Prio	Tiltak	Netto- investering kr	Besparelse/ elproduksjon kWh/år	Tilbakebetalingstid i år ved energipris (øre/kWh)				
				80	100	150	200	300
1	Varmepumpe varmtvann	700 000	186 034	6,8	5,0	3,0	2,2	1,4
2	Varmepumpe leilighet	1 456 000	385 681	6,2	4,7	2,9	2,1	1,4
3	Inngangsparti	245 000	35 297	11,7	8,7	5,4	3,9	2,5
4	Etterisolering trevegger	1 050 000	39 754				22,1	11,9
5	Solceller	1 645 000	104 823		31,5	15,2	10,2	6,2
6	Etterisolering gavlvegger	1 190 000	72 173		35,7	16,3	10,9	6,6

Utskiftning av leilighetenes entrédører er vurdert til ikke å være et aktuelt enøktiltak hvis inngangspartiene skiftes og oppgangene samtidig varmes opp (med varmepumper).

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



Beregnet, samlet energibehov før tiltak – levert energi – iht NS 3031:2014 er 1 1314 500 kWh/år. Den relativt store forskjellen i beregnet besparelse mellom årssimulering og normert beregning for tiltaket *Varmepumpe varmtvann* skyldes at det ved normerte beregninger hverken tas hensyn til varmetapet i varmtvannsrørene frem til tappestedene eller til varmetapet og pumpeenergien til varmtvannssirkulasjonsledningene.

### Lønnsomhet for anbefalte tiltak ved normerte beregninger

Prio	Tiltak	Netto-investering kr	Besparelse/ elproduksjon kWh/år	Tilbakebetalingstid i år ved energipris (øre/kWh)				
				80	100	150	200	300
1	Varmepumpe varmtvann	700 000	133 767	11,4	8,0	4,6	3,2	2,0
2	Varmepumpe leilighet	1 456 000	397 125	6,0	4,5	2,8	2,1	1,3
3	Inngangsparti	245 000	31 238	13,8	10,2	6,2	4,5	2,9
4	Etterisolering trevegger	1 050 000	35 244				28,0	14,1
5	Solceller	1 645 000	97 227		38,3	17,0	11,3	6,8
6	Etterisolering gavlvegger	1 190 000	64 306			19,7	12,7	7,6

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108

Vedlegg 2

Side 67

Rapport energikartlegging Smedvollen Brl nov23.pdf



Innhold

<b>0.</b>	<b>INNLEDNING</b> .....	<b>5</b>
0.1	ENERGIKARTLEGGINGENS FORMÅL OG OMFANG .....	5
0.2	TILGJENGELIG DATAGRUNNLAG OG INFORMASJON.....	5
0.3	ENERGIPRISER .....	5
0.4	FORUTSETNINGER .....	5
<b>1.</b>	<b>STRØMFORBRUK</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>BYGNING</b> .....	<b>6</b>
2.1	TREFASADER .....	6
2.2	TEGLFASADER .....	6
2.3	VINDUER .....	7
2.4	ENTRÉDØRER .....	7
2.5	HØVEDINNGANGSDØRER .....	7
2.6	TAK .....	8
<b>3.</b>	<b>OPPVARMING</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>VENTILASJON</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>VARMTVANN</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>LYS</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>SOLCELLER</b> .....	<b>9</b>

Vedlegg



## 0. INNLEDNING

### 0.1 Energikartleggingens formål og omfang

Energikartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak i de to boligblokkene Garver Ytteborgs vei 93 og 95. Kartleggingen har omfattet bygningskroppen og tekniske anlegg, samt potensialet for lokal, fornybar energi, herunder solkraftproduksjon fra takmonterte solcellepanel.

### 0.2 Tilgjengelig datagrunnlag og informasjon

Styret har fremskaffet strømforbruk for fellesforbruk og informasjon om areal, byggeår og år for bygningsoppgradering mm. Styret har også fremskaffet bygningstegninger.

### 0.3 Energipriser

Enova anbefaler at lønnsomhetsberegninger gjøres for alle tiltak med flere scenarioer for årlig gjennomsnittlig energipris inkl nettleie og avgifter, f.eks 80, 100 og 150 øre/kWh. En energipris på eksempelvis 100 øre/kWh inkl mva tilsvarer en kraftpris på ca 45 øre/kWh ekskl mva. Det er også tatt med beregninger for energipriser på 200 og 300 øre/kWh.

Det er ikke tatt hensyn til at kraftprisene varierer over året. Dette innebærer at reell lønnsomhet er høyere enn beregnet for tiltak på varmeanlegg og lavere enn beregnet for solenergi. Da varmtvannsforbruket er ganske stabilt over året, gir bruk av gjennomsnittlig energipris et riktig bilde av lønnsomheten for tiltak på varmtvannsanlegget.

### 0.4 Forutsetninger

Alle beløp er *inklusive* mva. hvis ikke annet er oppgitt. Investeringer er angitt som kostnadsestimater, og støttebeløp må anses som veiledende ut fra dagens satser. Det er benyttet en støtteandel på 30 % som er maksimal støtte som kan oppnås i det nylig lanserte støtteprogrammet *Forbedring av energitilstand i boligselskap*.

Lønnsomhetsberegninger, uttrykt som tilbakebetalingstid, er utført med 5 % kalkulasjonsrente.

Programmet Simien er benyttet i beregningene av bygningenes energibehov og ved tiltaksberegninger, og det er lagt inn U-verdier ( $W/m^2K$ ) for vegger, tak, vinduer mm fra gjeldende forskrifter fra byggeåret og år for rehabilitering. Energibehov og -besparelser er uttrykt som *levert energi*, dvs innkjøpt strøm. Beregninger av energiforbruk og tiltak er blitt utført som dynamiske beregninger, både ved *normerte beregninger* iht Norsk Standard NS 3031:2014 hvor det er benyttet normerte verdier og ved *årssimuleringer* hvor det er brukt reelle driftsdata.

## 1. STRØMFORBRUK

Det er utført en simulering av det totale årsforbruket av strøm, både det som leilighetene bruker til panelovner, lys og tekniske installasjoner og det som brukes til fellesanlegg som varmtvann, ventilasjonsvifter og lys. Totalt levert energi er beregnet til

- Normert beregning: 1 314 500 kWh/år
- Årssimulering: 1 513 950 kWh/år

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



Det faktiske, målte strømforbruket til fellesanleggene (lys, vifter, varmtvann) er ca 290 000 kWh/år.

## 2. Bygning

Bygningene ble oppført på slutten av 1970-tallet. Den eneste kjente bygningsmessige oppgraderingen er utskiftning av vinduer og balkongdører. Bygningsmessig standard virker å være normalt god, med unntak av enkelte kledningsbord på noen av de vertikale vegg-/vindusfeltene. Bruk av termografikamera viser svakheter i isolasjonen, og særlig er det synlige kuldebroer i etasjeskiller og skillevegger, se termografibilde i vedlegg 1.

### 2.1 Trefasader

Balkongvegger og vertikale vindusfelt består av bindingsverk med antatt 10 cm mineralull, vindsperre og liggende, malt trekledning. U-verdi 0,46 W/m<sup>2</sup>K. Kledningen er nylig malt, og er stort sett i brukbar stand, men enkelte bord er tørket og vridd, særlig på solsiden. Isolasjonen virker å ha sunket noe sammen noen steder, og kuldebroene er veldig synlige, se termografibilde i vedlegg 2. Termografibildet i vedlegg 3 er tatt fra innsiden i en trappegang og viser kuldebroer og/eller utettheter i overgangen mellom tegl-/betongvegg og trevegg. Her ses også stenderne i treveggen tydelig.

#### *Vurdert tiltak:*

Tilleggisolere til 15 cm. Gammel kledning og isolasjon rives og erstattes med ny isolasjon på totalt ca 15 cm som kles med liggende kledning. Dette gir U-verdi 0,27 W/m<sup>2</sup>K. Det kan isoleres med maksimalt ca 20 cm som vil gi U-verdi på 0,21 W/m<sup>2</sup>K, men da vil treveggen flukte med teglveggen, og byggets visuelle inntrykk vil endres. Størstedelen av disse veggfeltene er på ytterveggene til soverom som ofte har lav innetemperatur og til trappegangene som ikke er oppvarmet. Derfor vil tiltaket ha liten besparelse.

- Kostnadsestimat: kr 1 500 000,-. Fratrukket støtte: kr 1 050 000,-
- Normert energibesparelse: 35 244 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 39 754 kWh/år

Tiltaket bør vurderes som et rehabiliteringstiltak.

### 2.2 Teglfasader

Teglfasadene består trolig av betongelementer som er utvendig isolert med antatt 5 cm mineralull og forblendet med teglsten. U-verdi 0,46 W/m<sup>2</sup>K. Utvendig er fasadene i god stand, men én vegg i GY95 er nylig revet og bygget opp igjen med pussede/malte murplater da teglforblendingen var dårlig forankret til bakenforliggende konstruksjon.

#### *Vurdert tiltak:*

Teglfasadene kan etterisoleres med 10 cm murplater som vil gi en U-verdi på 0,21 W/m<sup>2</sup>K, men det vil forandre bygningenes arkitektoniske uttrykk. En del av teglfasadene er yttervegger til soverom med lav romtemperatur, samt yttervegger til kjøkkendelen av stuene. Tilleggisolering av disse veggene vil gi liten besparelse. Etterisolering av gavlveggene som utgjør yttervegger i stuene, er uten vinduer og er de enkleste og mest kostnadsoptimale å etterisolere.

- Kostnadsestimat: kr 1 700 000,-. Fratrukket støtte: kr 1 190 000,-

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



- Normert energibesparelse: 64 306 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 72 173 kWh/år

Tiltaket bør kun vurderes i forbindelse med rehabilitering.

## 2.3 Vinduer

Vinduer og balkongdører med glass ble skiftet ut i 2008 til vinduer/glassdører med 2-lags energiglass og Argon. U-verdi 1,2 W/m<sup>2</sup>K iht TEK07.

## 2.4 Entrédører

Entrédørene er originale og er dårlig isolert mot kulde og støy. Antatt U-verdi er 2,8 W/m<sup>2</sup>K. Se vedlegg 3 og 4 med termografibilder av original og ny dør. Bildene avdekker også varmelekkasjer i overgangene mellom vegger og tak i trappegangen og i leiligheten.

### Vurdert tiltak:

Utskiftning av entrédørene hvor nye dører vil ha U-verdi på ca 1,2 W/m<sup>2</sup>K. Tiltaket er i stor grad et komfortiltak, herunder støyreduksjon.

- Kostnadsestimat: kr 1 920 000,-. Fratrullet støtte: kr 1 340 000,-
- Normert energibesparelse: 19 300 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 21 900 kWh/år

Tiltaket er ikke aktuelt som et rent enøktiltak hvis inngangspartiene skiftes ut og oppgangene holdes oppvarmet, se avsnitt 2.5.

## 2.5 Hovedinngangsdører

Inngangspartiene med hoveddører og sidefelt i glass og metall har veldig lav isolasjonsstandard og har betydelige luftlekkasjer. Dette gir lave romtemperaturer i trappegangene, særlig i nederste etasje og i kjellernedgangen. Antatt U-verdi på ca 3,0 W/m<sup>2</sup>K

### Vurdert tiltak:

Utskiftning av inngangspartiene med nye dører og sidefelt med U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K. Hvis oppgangene samtidig varmes opp, f.eks ved hjelp av luft/luft-varmepumper som plasseres innenfor inngangspartiet, økes varmekomforten i både oppgangene og i leilighetene. Da øker også besparelsen for tilleggisoleringen av treveggene noe. Beregningene er basert på at oppgangene blir oppvarmet.

- Kostnadsestimat: kr 350 000,-. Fratrullet støtte: kr 245 000,-
- Normert energibesparelse: 31 238 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 35 297 kWh/år

Årssimulert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	28 238	35 297	52 946	70 594	105 891
Tilbakebetalingstid uten støtte	19,8	14,0	8,2	5,8	3,7
Tilbakebetalingstid med støtte	11,7	8,7	5,4	3,9	2,5

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



## 2.6 Tak

Taket er flatt med innvendig taknedløp og er trolig oppbygd med betongelementer og 10-15 cm trykkfast isolering belagt med asfaltpapp. U-verdi på 0,46 W/m<sup>2</sup>K. Etterisolering til U-verdi på f.eks 0,2 W/m<sup>2</sup>K vil kreve ytterligere 10-15 cm isolasjon, som i sin tur vil kreve ny og høyere gesims da det kun er 5-10 cm fri innvendig høyde på eksisterende gesimskant, se bilde i vedlegg 6. Tiltaket bør således kun vurderes i forbindelse med omteking av taket.

## 3. Oppvarming

Romoppvarmingen skjer ved termostatstyrte panelovner. Det har ikke vært aktuelt å kartlegge tilstand og bruk i hver leilighet. Nylig vedtatte vedtekter har fastsatt regler for montasje av luft/luft-varmepumper på balkongene.

### Vurdert tiltak:

Installasjon av luft/luft-varmepumper hvor utedelen plasseres på gulvstativ med kondenspanne, og innedelen monteres høyt på veggen ved siden av stuevinduet eller på gulvet (gulvmodell). Vann fra avrimingen bør helst føres til frostsikret nedløpsrenne, alternativt i en plastbakke som tømmes manuelt. Det er antatt av varmepumpen kan dekke 70 % av oppvarmingsbehovet da den bl.a dekker lite eller ingenting av varmebehovene på soverom og bad.

- Kostnadsestimat: kr 2 080 000,-. Fratrasket støtte: kr 1 460 000,-
- Normert energibesparelse: 397 125 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 385 681 kWh/år
- Årlig servicekostnad: kr 30 000,-/år

Hvert tredje år bør det utføres service på ute- og innedelen. Servicen bør kunne utføres for kr 1000-1200,- pr varmepumpe pr gang hvis serviceringen er godt planlagt og tilrettelagt.

Årssimulert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	278 545	355 681	548 522	741 362	1 127 043
Tilbakebetalingstid uten støtte	9,6	7,1	4,3	3,1	2,0
Tilbakebetalingstid med støtte	6,2	4,7	2,9	2,1	1,4

## 4. Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad ved hjelp av takmontert avtrekksvifte over hver oppgang. Disse er ikke vurdert nærmere.

## 5. Varmtvann

Varmt tappevann produseres felles i et berederrom i hver blokk. Berederanleggene er nylig utskiftet og har høy isolasjonsstandard. Det er varmtvannssirkulasjon (VVC-) i blokkene, som gir kort ventetid på varmtvann.

Strømforbruket er oppgitt for to elmålere i hver blokk, og det antas at målerne som har det desidert største forbruket, gjelder berederrommene. Det målte strømforbruket for disse to

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



elmålerne var totalt ca 250 000 kWh/år i snitt for 2021 og 2022. Årssimuleringen gir et høyere forbruk, og derfor er det målte forbruket lagt grunn i tiltaksberegningen.

#### Vurdert tiltak:

Det ligger godt til rette for installasjon av varmepumper for produksjon av varmtvann, med bruk av eksisterende berederanlegg som forvarmetanker og spissberedere. Utearealene utenfor hver blokk er egnet for boring av energibrønn til bergvarmeanlegg, og det er enkel innføring til berederrommet. Brukes en «vanlig» væske-/vann-varmepumpe, kan man forvarme vannet til om lag 55 °C, mens varmepumper med CO<sub>2</sub> som kuldemedium kan produsere varmtvann av 70-80 °C. CO<sub>2</sub> benyttes i hovedsak i store anlegg. En mellomting er væske-/vann-varmepumper med hetgassveksler. Alle disse løsningene er ganske kostbare.

Den mest kostnadsoptimale løsningen er trolig basert på en luft/vann-varmepumpe. Én leverandør leverer et anlegg med en systemtank som har integrert og kombinert kondensator- og hetgassvarmeveksler. Anlegget finnes i to versjoner: 1)»Annex»-løsning med propan som kuldemedium, hvor både varmepumpe og tank er plassert utendørs i et lite bygg; og 2) Splitt-løsning med R32 som kuldemedium, hvor varmepumpen er plassert utendørs eller inne i garasjen, og hvor systemtanken er plassert i berederrommet. Disse anleggene produserer varmtvann av hhv 70-80 °C og 60 °C. Annex-løsningen med propan gir størst besparelse.

- Kostnadsestimat: kr 800 000,-. Fratrullet støtte: kr 560 000,-
- Normert energibesparelse: 126 882 kWh/år
- Årssimulert energibesparelse: 186 608 kWh/år
- Årlig drifts-/servicekostnad: 25 000 kr/år

Årssimulert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	123 827	161 034	254 051	347 068	533 102
Tilbakebetalingstid uten støtte	10,6	7,6	4,5	3,2	2,0
Tilbakebetalingstid med støtte	6,8	5,0	3,0	2,2	1,4

## 6. Lys

Belysningen i fellesarealene består i all hovedsak av armaturer med LED-lyskilde. I oppgangene og ute er lysene styrt av fotoceller, mens lysene i garasjen er bevegelsesstyrt. Det er gamle lyskilder i uteboder og boder og andre rom i kjellerne. Disse bør skiftes ut i nær fremtid.

## 7. Solceller

De flate takene egner seg i utgangspunktet bra for montasje av solcellepanel, gitt at takkonstruksjonen er dimensjonert for den ekstra lasten. Totalt kan det monteres ca 750 m<sup>2</sup> solcellepanel. Årlig beregnet solkraftproduksjon er 104 820 kWh. Hvor mye som kan brukes til eget forbruk (lys, vifter, varmtvann) og hvor mye som må eksporteres, avhenger til dels av hvilke andre tiltak som utføres. Månedsoversikt over solkraftproduksjonen er vist i vedlegg 7.

Produksjon av solkraft har normalt en effektprofil over året som er «omvendt» av forbruksbehovet. Når solstrømproduksjonen er på det høyeste, er behovet på det laveste og i

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



hovedsak knyttet til varmtvann og viftedrift. Det innebærer at man leverer strøm til nettet (plusskunde) om sommeren når kraftprisene som regel er lave. Man får også kun betalt for spotprisen ekskl mva. Den reelle lønnsomheten blir derfor noe lavere enn beregninger viser når de baseres på gjennomsnittlige årspriser på kraft. Har man en «solkonto»-basert plusskundeavtale som man aktivt forvalter, kan lønnsomheten bli noe bedre.

- Kostnadsestimat: kr 2 350 000,-. Fratrullet støtte: kr 1 645 000,-
- Normert strømproduksjon: 97 277 kWh/år
- Årssimulert strømproduksjon: 104 823 kWh/år

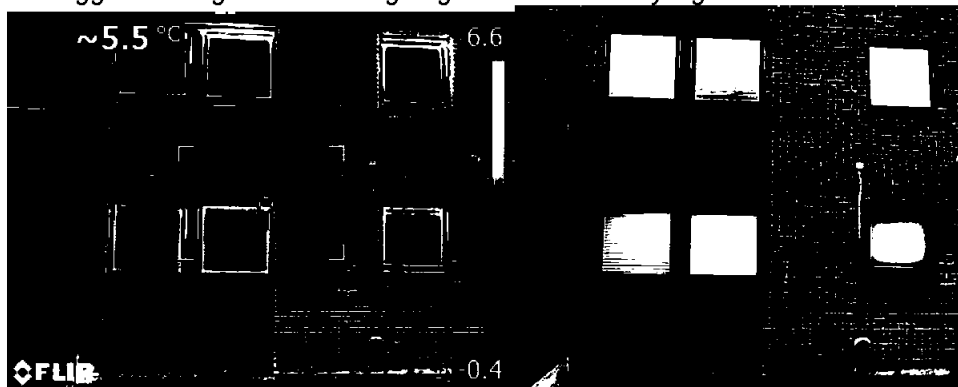
Årssimulert strømproduksjon gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	83 858	104 823	157 235	209 646	314 469
Tilbakebetalingstid uten støtte			28,2	16,8	9,6
Tilbakebetalingstid med støtte		31,5	15,2	10,2	6,2

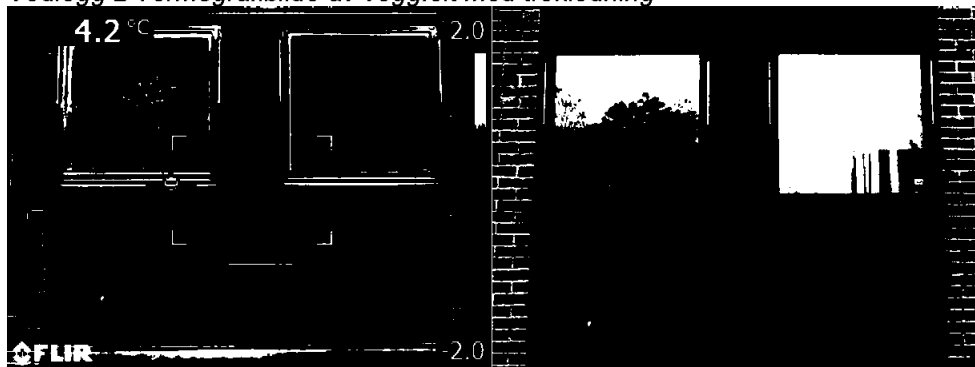


## Vedlegg

Vedlegg 1 Termografibilde av tegl- og trefasade med synlige kuldebroer



Vedlegg 2 Termografibilde av veggfelt med trekledning



Vedlegg 3 Innvendig termografibilde av trevegg i trappegang





Vedlegg 4 Termografibilde av original entrédør



Vedlegg 5 Termografibilde av ny entrédør



Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108

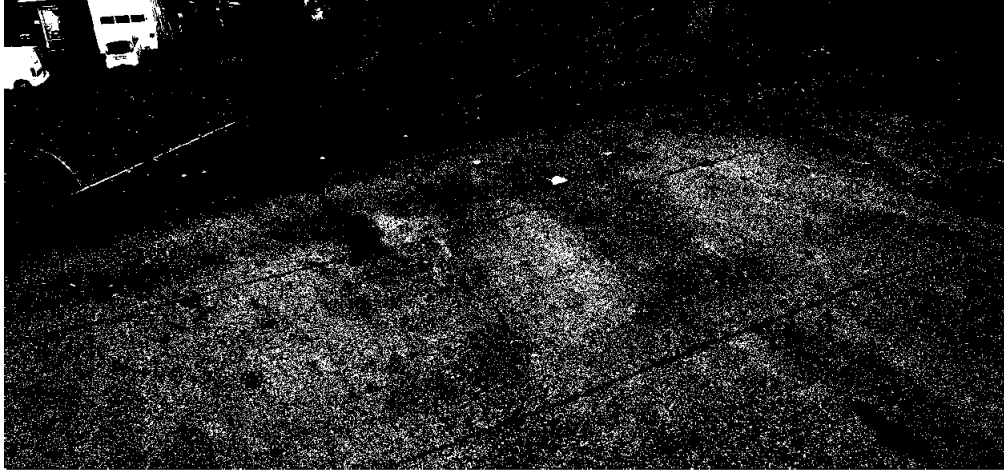
Vedlegg 2

Side 62

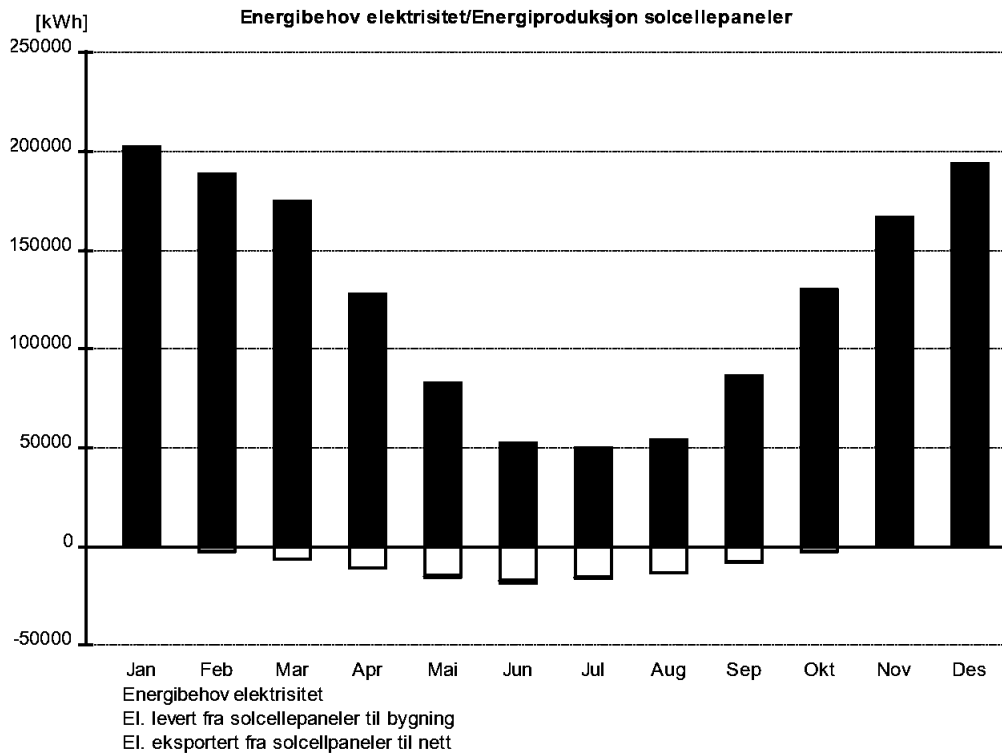
Rapport energikartlegging Smedvollen Brl nov23.pdf



Vedlegg 6 Bilde av taket



Vedlegg 7 Månedsoversikt over solkraftproduksjon



Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solceller 750 m2	0	3094	7334	12119	16264	19886	18025	14447	8519	3679	1457	0	104823
Leveret til bygning	0	3094	7334	12075	15447	18237	16919	14053	8502	3679	1457	0	100796
Eksportert til nett	0	0	0	45	816	1649	1106	395	17	0	0	0	4027

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – [www.enok-eng.no](http://www.enok-eng.no) – MVA 910 076 108



## Kartlegging av installering av el-bil ladere i Smedvollen borettslag

*Styret i Smedvollen borettslag fikk i oppgave fra generalforsamlingen i 2023 å gjøre en kartlegging av muligheter for elbil-lading i borettslaget. Vi har kontaktet ulike tilbydere og hentet inn 3 ulike tilbud, som har noe ulike løsninger og kostnadsbilder for å presentere ulike måter dette kan gjennomføres på og hvilke implikasjoner dette kan ha for borettslaget. Tilbudene presenteres i dette vedlegget.*



## PlugPay AS

PlugPay AS & IKT - Elektro			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Infrastruktur - Garasje - 38 plasser	kr 129,300.00	1	kr 129,300.00
Infrastruktur - Uteparkering - 23 plasser	kr 229,990.00	1	kr 229,990.00
Infrastruktur - Gjesteparkering - 3 plasser	kr 39,200.00	1	kr 39,200.00
Opsjon 1 - Grunnarbeider / Gravearbeid	kr 166,850.00	1	kr 166,850.00
Opsjon 2 - Ladestasjon, Samlebestilling	kr 13,100.00	64	kr 838,400.00
Opsjon 2 - Ladestasjon, Etterbestilling	kr 15,200.00	0	
<b>Sum (Bare Infrastruktur) - uten mva</b>			<b>kr 398,490.00</b>
<b>Sum (med opsjon 1 &amp; 2 (samlebestilling)) - uten mva</b>			<b>kr 1,403,740.00</b>

### Forklaring:

- 1) Infrastruktur – Garasje – 38 Plasser
  - Innsending og oppfølging av nettmelding til Elvia vedr. nytt måleranlegg.
  - Ny hovedsikring til ladeanlegget, 3x160A, tilkoblet inntakssikringene.
  - Etablering av ny målerplass i hovedtavle for ladeanlegg.
  - Lovpålagt overspenningsvern. 3 stk nye 63A kursavganger for ladeanlegg.
  - Maksvokter på inntakssikringer.
  - Felles infrastruktur fordelt på 2 stk kurser forlagt på vegg i garasje. 1 stk 4G-modem for kommunikasjon til maksvokter. SIM-kort er ikke inkludert.
- 2) Infrastruktur – Uteparkering – 23 plasser
  - 2 stk nye 63A kursavganger, tilkoblet i sikringsskap i vaskeri.
  - Lovpålagt overspenningsvern.
  - Felles infrastruktur fordelt på 2 stk kurser forlagt i grøft til P-plasser ute.
  - Levering og montering av 12 stk fundament for ladestolper.
  - Levering og montering av 11 stk doble ladestolper og 1 stk enkle.
  - Tilleggsjording forlagt i grøft.
- 3) Infrastruktur – Gjesteparkering – 3 plasser
  - 1 stk 63A kursavgang, tilkoblet i sikringsskap i vaskeri.
  - Lovpålagt overspenningsvern.
  - Felles infrastruktur klargjort for gjesteparkering ved gjerde mot nr. 93.
  - Spesialtilpasset fester for ladere og føringsvei montert på gjerde
- 4) Opsjon 1
  - Kabelpåvisning og oppfølging.
  - Grøft fra nr. 93 ut til hver side av parkeringsplass, beregnet til totalt 100m i løse masser.
  - Nedsetting av totalt 12 stk fundamenter.
  - Igjenfylling av grøfter og tilbakestilling av grøntarealer/såing av gress



5) Opsjon 2 – Zaptec Pro

- Samlebestilling ved installasjon av infrastruktur. Kr. 16.375,- inkl. mva.
- Etterbestilling av ladestasjon. Kr. 19.000,- inkl. mva.

Forutsetninger:

- I nr. 95 er det begrenset med strøm inn i bygget. For å unngå at inntakssikringer skal løse ut pga overbelastning ved lading, må det installeres en maksvokter. Maksvokter registrerer strøm inn i bygget og regulerer automatisk tilgjengelig strøm til ladeanlegget, så inntakssikringene ikke blir overbelastet.
- I nr 93 er det forutsettes det at det er tilstrekkelig med strøm inn i bygget, og det er beregnet å hente strøm fra sikringsskap i gammelt vaskeri.



## Mer Norway AS

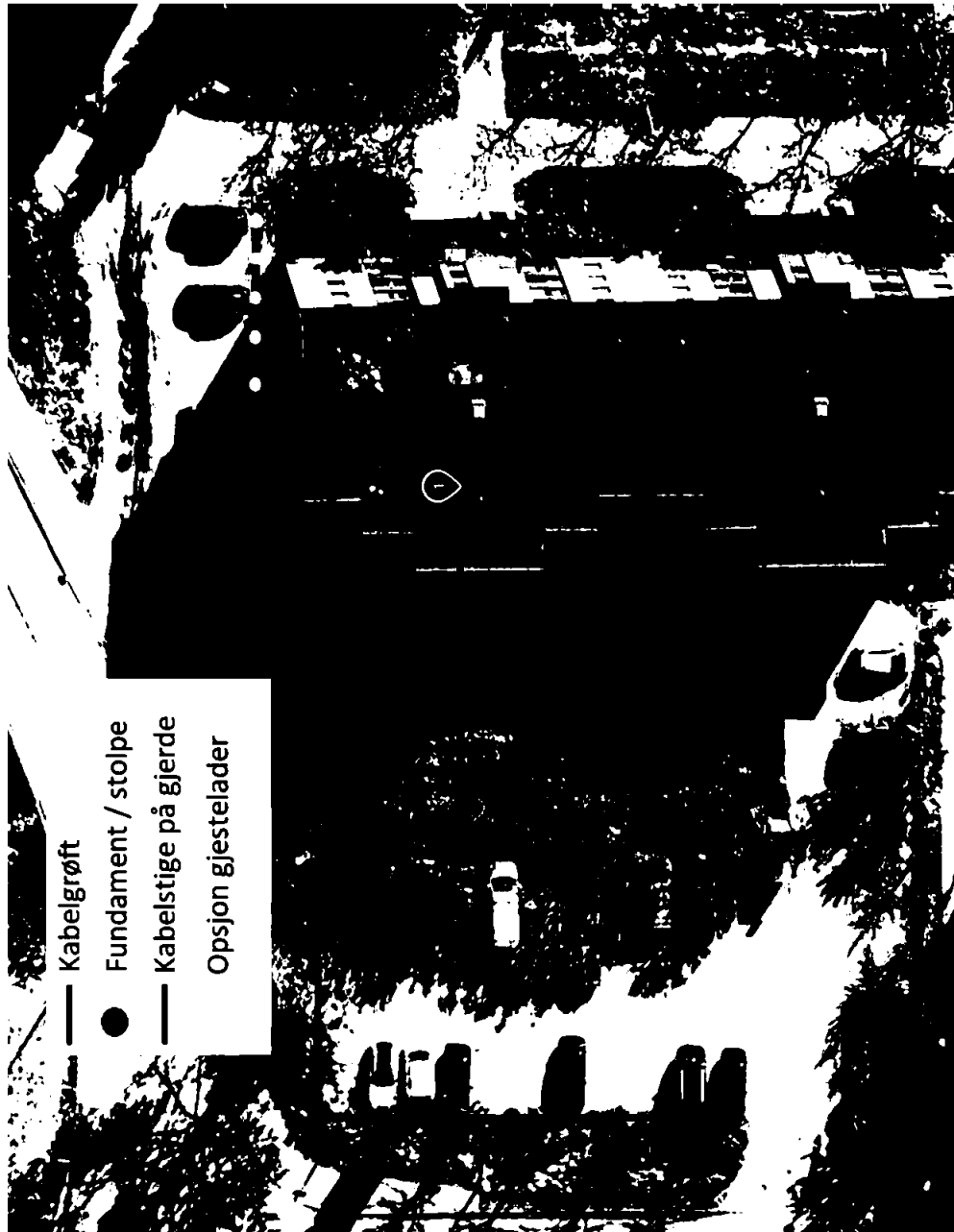
Mer Norway AS			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Grunnkostnad Infrastruktur, Garasje og uteområdet	kr 580,538.00	1	kr 580,538.00
Månedspris 4G anleggseier	kr 198.00	12	kr 2,376.00
Smartlader inkl. montering på stolpe / vegg	kr 12,068.00	25	kr 301,700.00
Smartlader inkl. montering på stolpe / vegg, Etterbestilling	kr 13,142.25	0	kr -
Driftskostnad pr. lader / stuttbruker	kr 47.20	0	kr -
Opsjon 1 - Infrastruktur - Gjesteplasser	kr 70,150.00	1	kr 70,150.00
<b>Sum (Installasjon og driftskostnad (1 år)) - uten mva</b>			<b>kr 884,614.00</b>
<b>Sum (Installasjon og driftskostnad (1år), Opsjon 1) - uten mva</b>			<b>kr 954,764.00</b>

Ladeløsningen laststyres med MaksiMer laststyringskontroller som gir mulighet for dynamisk laststyring.

Beskrivelse av arbeidet som skal utføres av TLS Elektro:

- Montasje av dynamisk energistyring i 2 stk hovedtavler - levert av Mer.
- Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 250A i hovedtavle i blokk med garasjekjeller.
- I garasjen monteres 8 stk modulærkapslinger som plasseres strategisk rundt, og fordeles på 3 stk 100A kurser. Til sammen vil disse utgjøre infrastruktur for 38 plasser i garasjen. Ved bestilling av lader monteres kurssikring i nærliggende kapsling. Ved samtidighetsfaktor 1 og 250A, vil man ved 38 plasser kunne fordele ca. 2,6kW til hver.
- Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 160A i hovedtavle i blokk som ligger tvers over uteplassene.
- Graving av kabelgrøfter iht. skisser. Masser reetableres slik de fremstår i dag.

Opsjon på infrastruktur til 12 gjesteplasser: Se skisse for plassering. Det monteres en kabelstige ute på gjerde som ladere kan monteres til. I trappenedgang monteres en modulærkapsling hvor kurssikring kan monteres ved bestilling av ladere. Kapslingen forsynes med en egen 63A kurs. Opsjon/tilvalg koster kr 70 150.- eks mva.



**Oppsummert:**

- Ingen administrasjon for sameiet/styret.
- Beboerne og/eller sameiet kan bestille lader direkte fra Mer.
- Beboerne betaler for sitt faktiske bruk, og sameiet/styret setter prisen pr. kWh.



- Mer står for alt av fakturering ut mot den enkelte bruker/beboer.
- Fremtidsrettet teknologi; både med tanke på valg av løsning, kapasitet, samt styringsmuligheter.
- Support - 24/7.

**Kommentar fra selger:** Mer selger åpne ladeløsninger, det vil si åpen OCPP, der dere står fritt, uten bindingstid, til å si opp avtalen, og kan kombinere ladeboksene med andre åpne/ikke proprietære ladebokser. Velger dere ladebokser fra for eks Easee og Zaptec, er dere bundet til EN ladeboksløseleverandør, disse kan ikke kombineres med ladebokser fra andre leverandører, og dette kan være en sårbarhetsfaktor. Merk dere dette! Jeg forklarer gjerne mer rundt dette, men viktig at dere forstår at dere da har bundet dere til EN leverandør/proprietært. Det er ikke å anbefale da det skal kjøpes ladebokser i mange tiår fremover, og da å være avhengig av en leverandør og deres priser.

#### Forutsetninger:

- Det må gis fri tilgang til de aktuelle arealer før oppstart, og i hele byggeperioden.
- TLS Elektro og dens underentreprenør tar intet ansvar for evt. setninger/skader som måtte oppstå pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.
- Piggings/ sprenging av fjell og/eller store steiner medfører tillegg i prisgrunnlag.
- Det er beregnet å utføre arbeidet på en årstid hvor det ikke oppstår utfordringer med tele/ frost/ snø. Kostnader knyttet til tining av tele og/ eller snørydding er ikke medtatt.
- Kostnader / gebyrer fra offentlige instanser og/ eller netteier er ikke medtatt. Dersom slike kostnader blir fakturert oss fremfor sluttkunde, vil dette bli viderefakturert med 5% påslag.



## Aneo Mobility AS

Aneo Mobility AS			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Tjenesteavtale (For Borettslaget, kost pr mnd)	kr 10,437.00	12	kr 125,244.00
Ladeabonnement (For Beboer, 200 kWh (tilsvarende rundt 12000 km, kost pr mnd)	kr 198.00	12	kr 2,376.00
Opsjon 1 - Infrastruktur - Gjesteplasser	kr 70,150.00	1	kr 70,150.00
<b>Sum for Borettslaget (Installasjon og driftskostnad (1 år)) - uten mva</b>			<b>kr 125,244.00</b>
<b>Sum for Borettslaget (Installasjon og driftskostnad (1 år), Opsjon 1) - uten mva</b>			<b>kr 195,394.00</b>

### Parkeringsanlegg:

- Parkeringsanlegget har totalt 71 p-plasser
- Av disse vil Aneo Mobility klargjøre for lading på 71 p-plasser.
- Ladeanlegget dimensjoneres samlet opptil effekt 120 kW.
- Ladeboksens ladeeffekt: opptil 11 kw ved 230V.

### Tjenesteavtale (Borettslag)

- Alt inkludert i en Tjenesteavtale
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

Aneo installerer moderne ladeanlegg med fulldekning for alle avtalte p-plasser. Borettslaget betaler for tjenesten gjennom en Tjenesteavtale. Drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice tar vi oss av – helt administrasjonsfritt for styret. Når anlegget er klart, kan beboere bestille et ladeabonnement.

### Ladeabonnement (Beboer)

- Inkludert tilgang til ladeboks, strøm, nettleie, drift av anlegget, forsikring og full garanti
- Ingen bindingstid
- Full oversikt over ditt forbruk
- Enkelt å administrere abonnementet
- Kundeservice med god responstid

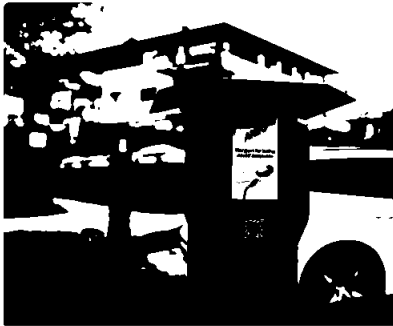
Når den enkelte beboer trenger elbillading tegnes et kundeforhold og et ladeabonnement via Aneo's nettsider. Etter tegnet abonnement kan beboeren bare å koble laderen til bilen. Pris på ladeabonnementene er i henhold til enhver tid gjeldende priser.

## Hvor mye kWt trenger jeg?

Sjekk bilforsikringen din for å se anslått kjørelengde for å finne abonnementet som passer for deg.

Vårt vanligste ladeabonnement (200 kWt) tilsvarer en årlig kjørelengde på rundt 12 000 kilometer.

*\*Prisene kan variere avhengig av avtalen ditt boligselskap har med Aneo. Installasjon eller etablering på veiledende kr 4990,- kan tilkomme. Se avtalen vi har med ditt borettslag for deres priser.*



kWt per måned	Pris per måned*	
50 kWt	249,-	
85 kWt	299,-	
135 kWt	399,-	
200 kWt	499,-	<b><i>Mest kjøpt!</i></b>
270 kWt	599,-	
335 kWt	699,-	
420 kWt	849,-	
500 kWt	949,-	
585 kWt	1099,-	
670 kWt	1199,-	
835 kWt	1399,-	
1100 kWt	1649,-	
1500 kWt	2199,-	
2200 kWt	2999,-	

## Utkjøp

Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 1 136 795.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år, og gjenspeiler utkjøpsprisen på ladeanlegget. Dersom du ønsker oversikt over utkjøpspriser per år kan dette sendes på forespørsel. Kostnader Aneo Mobility har med drift, vedlikehold og løpende oppgraderinger av ladeanlegget vil ikke bli lagt til i utkjøpsprisen, da dette er inkludert i tjenesten.

## Forutsetninger:

- Det tas forbehold om tilgjengelig effekt og kostnader knyttet til utvidelse av effekt fra nettselskap. Skulle det påløpe ytterligere kostnader enn beskrevet i Avtalen vil dette avklares med boligselskapet i forkant av byggestart av ladeanlegget.



## Styrets kommentar

*Styret er interessert i tilbakemelding fra beboere når det gjelder antallet som ønsker el-bil ladere på nåværende tidspunkt. Styret er noe usikker på om det er fornuftig å installere ladepunkt på hver parkeringsplass, eller om man skal avsette områder (les. Gjesteparkering e.l.) som mulig ladeområdet. Vi ønsker også tilbakemelding på dette.*

*Når det gjelder kostnad anser styret at prisnivået er som forventet. Det er antatt noen skjulte kostnader tilknyttet borettslagets el-anlegg som vil kreve oppgraderinger.*

*Til slutt vil styret informere om at det fremover vil tvinges fram kostnadstunge vedlikeholdsprosjekter og andre nødvendige prosjekter (les. Utbedring tilknyttet brannvern, rør og avløp og lignende) i borettslaget og at styret anser det som mer hensiktsmessig at midler fokuseres på disse.*



## Innledning:

27. mai 1982. 22. mai 1990. 20. mai 1999. 27. mai 2002 23. mai 2016 29. mai 2017 14. april 2020 22. mai 2023

## Husordensregler for Smedvollen Borettslag

Smedvollen Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - **ikke OBOS** - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av andelseiet og/eller leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og/eller brudd på leiekontrakt.

Andelseierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

### Bruk av leiligheten og andre rom.

Ingen leilighet eller andre rom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00.

Banking og boring samt sjenerende støy er IKKE tillatt i følgende tidsrom: Hverdager fra kl 21.00 til kl 08.00

Lørdager fra kl 18.00.

Det er ikke tillatt å banke og bore på søn -og helligdager.

### God bokultur

- Er å varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn vanlig, og som kan vare ut over det tidspunkt det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, hamring o.l. ved oppussing og vedlikehold.

### Balkonger, vinduer.

Balkonger, vindusrammer o.l inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Markiser må ikke settes opp uten godkjenning. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengklær. På balkonger kan lufting skje, så lenge det ikke foregår over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket. Oppbevaring av byggmaterialer, skap, madrasser o.l på balkongen skal ikke forekomme. Uten lagets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater, sette opp skilt, fugebrett o.l

Risting av tøy i trapper eller på balkonger er ikke tillatt.

### Radio og fjernsyn.

Tilkobling til fellesantenneanlegget må bare skje med godkjente plugger. Feil ved anlegget meldes snarest til borettslagets levrandør av internett- og tv-tjenster. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i borettslagets antennekontakter.



Oppsetting av utendørs antenner kan ikke skje uten tillatelse fra styret.

## **Låsing av dører.**

Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke overlates nøkler til kjeller, vaskeri og garasjeanlegg.

## **Lufting, ventilasjonsanlegg.**

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler er forbudt. Den enkelte beboer er ansvarlig for å foreta tilstrekkelig lufting slik at sterk matlukt ikke sjenerer naboene. All lufting skal skje ut av bygget via vinduer eller balkongdører, det er ikke tillatt å lufte ut i oppgangen.

Alle rom skal holdes oppvarmet for å unngå at vannledninger fryser.

## **Trapper - trapperom.**

Vask av ganger og trapper utføres av innleid rengjøringsfirma. Vasken foretas 1 gang pr. uke. Sykler / barnevogner o.l må ikke plasseres i trapperommene. Unødig opphold og støyende fremferd er ikke tillatt. Personlige eiendeler må ikke plasseres i trapperommene p.g.a brannfaren.

## **Søppel.**

Plast, organisk, restavfall og papp/papir kastes i borettslagets egne søppeloppsamlingspunkt. Egne poser skal benyttes og en skal følge kommunens regelverk for søppelhåndtering. Glass og metall kastes i egne containere og beboere må selv undersøke hvor slike er utstedt i kommunen og oppsøke disse. Større restavfall, trevirke, møbler og lignende må bringes til avfallsstasjon av andelseier i henhold til gjeldende regelverk i kommunen. Elektrisk avfall eller miljøfarlig avfall skal alltid leveres til en av kommunens miljøstasjoner eller returpunkt.

Søppel o.l skal ikke hensettes i borettslagets fellesrom, garasje eller sykkelbod. Det er strengt forbudt å kaste glass, brennende ting eller oljeavfall i borettslagets søppeloppsamlingspunkt. Videre må oppslag og rundskriv utgitt av styret i borettslaget følges og respekteres.

## **Vedlikehold.**

Leilighetene må behandles på ansvarlig og aktsomt vis. Det er andelseierens ansvar å male betongvegg på balkong. Kun opprinnelig farge skal benyttes. Teglstensmur på balkong må ikke males eller endres på noen måte. Utover dette plikter både andelseier og borettslaget å forholde seg øvrig ansvarfordeling definert i vedtektene.

Ved renovering i leilighet plikter en å gjøre seg kjent med forløp av rørsystem og ventilasjon, slik at en ikke forårsaker unødig skade i borettslaget. Renovering forventes å gjennomføres i tråd med det som ansees som god bokultur.

## **Våtrom.**

Uvedkommende gjenstander må ikke tømmes i toalettet. Det må bare benyttes toalett-papir.



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.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtrommets installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte, i henhold til, til enhver tid, nyeste Byggtekniske forskrift. Dette for at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

### **Grøntanlegg.**

Grøntarealene plener og beplantning er felles eiendom til for felles trivsel og bruk, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Det er derfor viktig at hver beboer gjør sitt for å verne om plener og beplantning, og holde grøntarealene i orden. Det er ikke tillatt å mate fuglene noe sted på eiendommen, da dette trekker rotter og mus. Alle bør bidra med å holde uteområdet i orden. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning for å holde veier og grøntareal i orden.

### **Dyrehold.**

Det er tillatt å holde hund eller katt dersom disse registreres hos Styret og spesiell erklæring med regler om dyrehold undertegnes. For annet dyrehold enn nevnt ovenfor, må Styrets tillatelse innhentes. Fraviker dyreeier retningslinjene vil godkjenning av dyreholdet frafalles.

Dyreeier plikter bl.a. å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute, overholde lagets husordensregler, luften i bånd på borettslagets område, og stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake

### **Kjøring/parkering på borettslagets uteområde.**

Parkeringsplassene må ikke benyttes som lagringsplass for campingvogner, avskiltede biler m.m. Feilparkerte kjøretøy vil bli bøtelagt eller tauet bort for eiers regning og risiko, i samarbeid med parkeringsselskapet borettslaget har avtale med. Biler må kun parkeres på de av styret anvist parkeringsplasser. Se for øvrig retningslinjer på borettslagets hjemmeside.

All kjøring innen boligområdet skal skje hensynsfullt og i samsvar med oppsatt trafikkskilt og anvisninger. Det er forbudt å parkere på innkjørselsvei til garasjen. På stikkveiene langs blokkene er kun nødvendig kjøring tillatt. Ved kortvarig parkeringsbehov på stikkveier for inn- og utlasting må det være synlig aktivitet ved bilen i løpet av 15 minutter. Kjøring på stikkveiene skal skje i gangfart.

Borettslaget har gjesteparkering og hver enhet får tildelt 2 parkeringskort hver via Styret.

### **Garasjeanlegg.**

Man skal være varsom og senke farten når man kjører ut og inn. I garasjen er det forbudt å vaske biler. Olje - og bensinsøl må ikke forekomme. Alle dører til garasjen samt garasjeporten skal holdes låst. Man kan oppbevare inntil fire dekk, i tillegg til kjøretøy, på



parkeringsplassen. Annen oppbevaring er forbudt, og vil bli fjernet på andelseiers bekostning.

Framleie av garasje plass skal godkjennes av styret. Det er ikke lov av andre enn de som bor i brl. å leie parkeringsplass.

Det er forbudt å oppholde seg unødig og røyke i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å ha bilen gående på tomgang i garasjen

### **Framleie.**

Framleie må godkjennes av styret. Framleie tillates bare for ett år av gangen. Borettsshaveren skal sørge for at fremleiere følger de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler, har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og borettsshavere måtte få ved hans framleie. Framleiere må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

### **Skader på borettslagets eiendom.**

Beboerne er ansvarlige for skade som de ved uaktsomhet volder på borettslagets eiendom. Uten hensyn til egen skyld er beboerne ansvarlige for skade deres egne barn uaktsomt volder etter reglene i skadeerstatningsloven (Lov av 13 juni 1969).

Beboere plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann. Andre skader på leiligheten eller fellesområdet plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding om skader knyttet til egen leilighet, kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all følgeskade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Skademelding til vaktmester er å ansees som at det meldes inn til borettslaget.

### **HMS**

Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med og følge retningslinjer borettslagets HMS plan (HMS-håndbok). Denne finnes på borettslagets hjemmeside og kan også tilsendes fra styret for beboere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon.

### **Brannvern**

Andelseieren har plikt til å sørge for at egen andelsleilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Dersom borettslaget skulle inngå en felles avtale for røykvarslere og slukkeutstyr faller sørge-for ansvaret over på styret. Andelseiere er da likevel pliktig til å melde fra til styret ved eventuelle mangler eller funksjonssvikt ved utstyret.



## **Grilling**

Det er ikke lov å bruke kullgrill eller gassgrill på balkongene. Ved bruk av elektrisk grill må en passe på at røyk fra grillen ikke sjenerer naboer.

## **Meldinger, rundskriv**

Beboerne oppfordres til å følge med på rundskriv, oppslag og borettslagets hjemmeside.

## **Klager over brudd på husordensreglene.**

Alle brudd på husordensregler og vedtekter skal fremsettes skriftlig til Styret og eventuelt vaktmester.



### Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde .....

#### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ årsmøte eller styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Eiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

#### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



## Kartlegging av installering av el-bil ladere i Smedvollen borettslag

*Styret i Smedvollen borettslag fikk i oppgave fra generalforsamlingen i 2023 å gjøre en kartlegging av muligheter for elbil-lading i borettslaget. Vi har kontaktet ulike tilbydere og hentet inn 3 ulike tilbud, som har noe ulike løsninger og kostnadsbilder for å presentere ulike måter dette kan gjennomføres på og hvilke implikasjoner dette kan ha for borettslaget. Tilbudene presenteres i dette vedlegget.*



## PlugPay AS

PlugPay AS & IKT - Elektro			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Infrastruktur - Garasje - 38 plasser	kr 129,300.00	1	kr 129,300.00
Infrastruktur - Uteparkering - 23 plasser	kr 229,990.00	1	kr 229,990.00
Infrastruktur - Gjesteparkering - 3 plasser	kr 39,200.00	1	kr 39,200.00
Opsjon 1 - Grunnarbeider / Gravearbeid	kr 166,850.00	1	kr 166,850.00
Opsjon 2 - Ladestasjon, Samlebestilling	kr 13,100.00	64	kr 838,400.00
Opsjon 2 - Ladestasjon, Etterbestilling	kr 15,200.00	0	
<b>Sum (Bare Infrastruktur) - uten mva</b>			<b>kr 398,490.00</b>
<b>Sum (med opsjon 1 &amp; 2 (samlebestilling)) - uten mva</b>			<b>kr 1,403,740.00</b>

### Forklaring:

- 1) Infrastruktur – Garasje – 38 Plasser
  - Innsending og oppfølging av nettmelding til Elvia vedr. nytt måleranlegg.
  - Ny hovedsikring til ladeanlegget, 3x160A, tilkoblet inntakssikringene.
  - Etablering av ny målerplass i hovedtavle for ladeanlegg.
  - Lovpålagt overspenningsvern. 3 stk nye 63A kursavganger for ladeanlegg.
  - Maksvokter på inntakssikringer.
  - Felles infrastruktur fordelt på 2 stk kurser forlagt på vegg i garasje. 1 stk 4G-modem for kommunikasjon til maksvokter. SIM-kort er ikke inkludert.
- 2) Infrastruktur – Uteparkering – 23 plasser
  - 2 stk nye 63A kursavganger, tilkoblet i sikringsskap i vaskeri.
  - Lovpålagt overspenningsvern.
  - Felles infrastruktur fordelt på 2 stk kurser forlagt i grøft til P-plasser ute.
  - Levering og montering av 12 stk fundament for ladestolper.
  - Levering og montering av 11 stk doble ladestolper og 1 stk enkle.
  - Tilleggsjording forlagt i grøft.
- 3) Infrastruktur – Gjesteparkering – 3 plasser
  - 1 stk 63A kursavgang, tilkoblet i sikringsskap i vaskeri.
  - Lovpålagt overspenningsvern.
  - Felles infrastruktur klargjort for gjesteparkering ved gjerde mot nr. 93.
  - Spesialtilpasset fester for ladere og føringsvei montert på gjerde
- 4) Opsjon 1
  - Kabelpåvisning og oppfølging.
  - Grøft fra nr. 93 ut til hver side av parkeringsplass, beregnet til totalt 100m i løse masser.
  - Nedsetting av totalt 12 stk fundamenter.
  - Igjenfylling av grøfter og tilbakestilling av grøntarealer/såing av gress



5) Opsjon 2 – Zaptec Pro

- Samlebestilling ved installasjon av infrastruktur. Kr. 16.375,- inkl. mva.
- Etterbestilling av ladestasjon. Kr. 19.000,- inkl. mva.

Forutsetninger:

- I nr. 95 er det begrenset med strøm inn i bygget. For å unngå at inntakssikringer skal løse ut pga overbelastning ved lading, må det installeres en maksvokter. Maksvokter registrerer strøm inn i bygget og regulerer automatisk tilgjengelig strøm til ladeanlegget, så inntakssikringene ikke blir overbelastet.
- I nr 93 er det forutsettes det at det er tilstrekkelig med strøm inn i bygget, og det er beregnet å hente strøm fra sikringsskap i gammelt vaskeri.



## Mer Norway AS

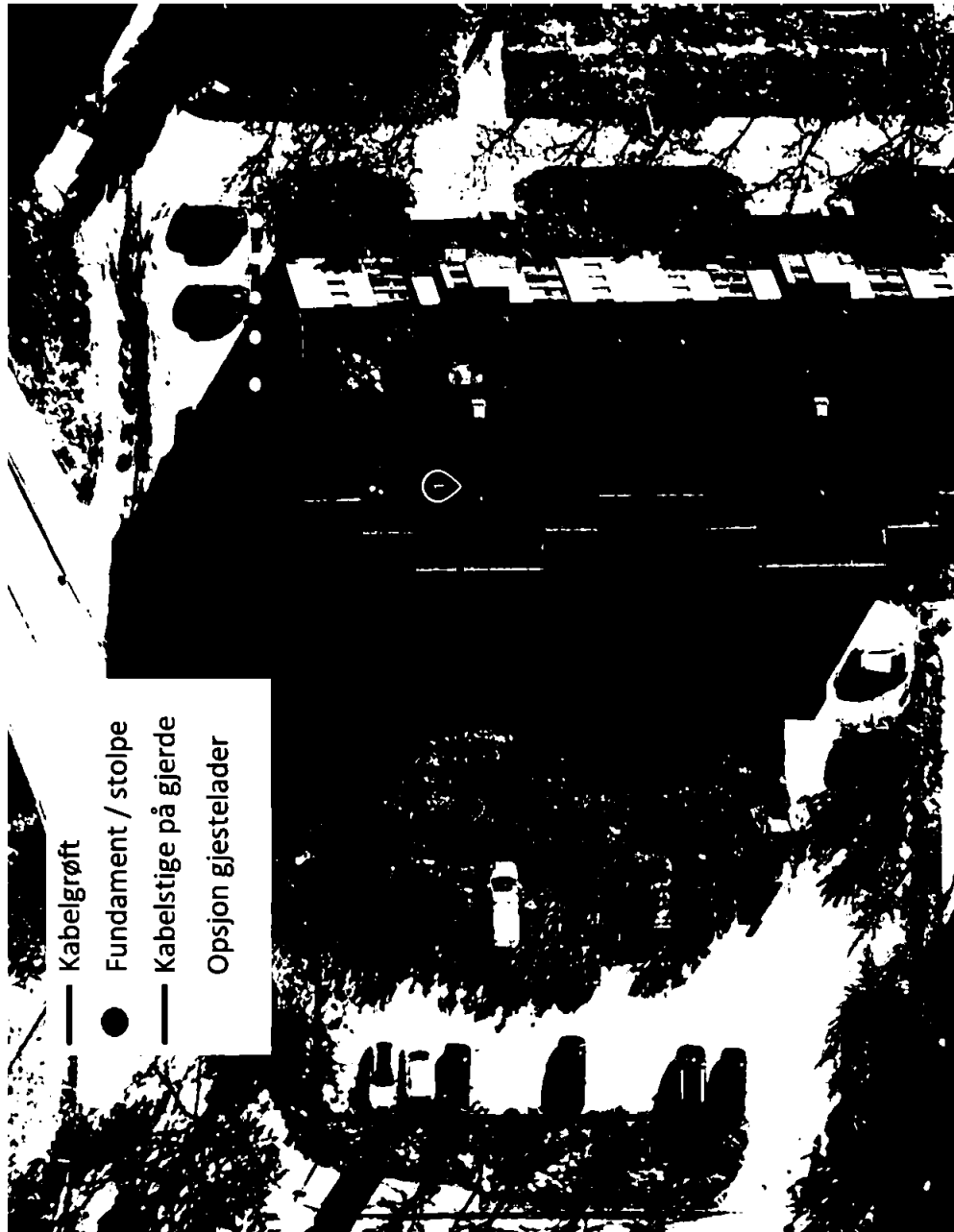
Mer Norway AS			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Grunnkostnad Infrastruktur, Garasje og uteområdet	kr 580,538.00	1	kr 580,538.00
Månedspris 4G anleggseier	kr 198.00	12	kr 2,376.00
Smartlader inkl. montering på stolpe / vegg	kr 12,068.00	25	kr 301,700.00
Smartlader inkl. montering på stolpe / vegg, Etterbestilling	kr 13,142.25	0	kr -
Driftskostnad pr. lader / stuttbruker	kr 47.20	0	kr -
Opsjon 1 - Infrastruktur - Gjesteplasser	kr 70,150.00	1	kr 70,150.00
<b>Sum (Installasjon og driftskostnad (1 år)) - uten mva</b>			<b>kr 884,614.00</b>
<b>Sum (Installasjon og driftskostnad (1år), Opsjon 1) - uten mva</b>			<b>kr 954,764.00</b>

Ladeløsningen laststyres med MaksiMer laststyringskontroller som gir mulighet for dynamisk laststyring.

Beskrivelse av arbeidet som skal utføres av TLS Elektro:

- Montasje av dynamisk energistyring i 2 stk hovedtavler - levert av Mer.
- Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 250A i hovedtavle i blokk med garasjekjeller.
- I garasjen monteres 8 stk modulærkapslinger som plasseres strategisk rundt, og fordeles på 3 stk 100A kurser. Til sammen vil disse utgjøre infrastruktur for 38 plasser i garasjen. Ved bestilling av lader monteres kurssikring i nærliggende kapsling. Ved samtidighetsfaktor 1 og 250A, vil man ved 38 plasser kunne fordele ca. 2,6kW til hver.
- Søknad til Elvia om etablering av et måleranlegg for elbil på 160A i hovedtavle i blokk som ligger tvers over uteplassene.
- Graving av kabelgrøfter iht. skisser. Masser reetableres slik de fremstår i dag.

Opsjon på infrastruktur til 12 gjesteplasser: Se skisse for plassering. Det monteres en kabelstige ute på gjerde som ladere kan monteres til. I trappenedgang monteres en modulærkapsling hvor kurssikring kan monteres ved bestilling av ladere. Kapslingen forsynes med en egen 63A kurs. Opsjon/tilvalg koster kr 70 150.- eks mva.



**Oppsummert:**

- Ingen administrasjon for sameiet/styret.
- Beboerne og/eller sameiet kan bestille lader direkte fra Mer.
- Beboerne betaler for sitt faktiske bruk, og sameiet/styret setter prisen pr. kWh.



- Mer står for alt av fakturering ut mot den enkelte bruker/beboer.
- Fremtidsrettet teknologi; både med tanke på valg av løsning, kapasitet, samt styringsmuligheter.
- Support - 24/7.

**Kommentar fra selger:** Mer selger åpne ladeløsninger, det vil si åpen OCPP, der dere står fritt, uten bindingstid, til å si opp avtalen, og kan kombinere ladeboksene med andre åpne/ikke proprietære ladebokser. Velger dere ladebokser fra for eks Easee og Zaptec, er dere bundet til EN ladebokslleverandør, disse kan ikke kombineres med ladebokser fra andre leverandører, og dette kan være en sårbarhetsfaktor. Merk dere dette! Jeg forklarer gjerne mer rundt dette, men viktig at dere forstår at dere da har bundet dere til EN leverandør/proprietært. Det er ikke å anbefale da det skal kjøpes ladebokser i mange tiår fremover, og da å være avhengig av en leverandør og deres priser.

#### Forutsetninger:

- Det må gis fri tilgang til de aktuelle arealer før oppstart, og i hele byggeperioden.
- TLS Elektro og dens underentreprenør tar intet ansvar for evt. setninger/skader som måtte oppstå pga uforsvarlig bruk av dekket, og/eller sviktende underlag.
- Piggings/ sprenging av fjell og/eller store steiner medfører tillegg i prisgrunnlag.
- Det er beregnet å utføre arbeidet på en årstid hvor det ikke oppstår utfordringer med tele/ frost/ snø. Kostnader knyttet til tining av tele og/ eller snørydding er ikke medtatt.
- Kostnader / gebyrer fra offentlige instanser og/ eller netteier er ikke medtatt. Dersom slike kostnader blir fakturert oss fremfor sluttkunde, vil dette bli viderefakturert med 5% påslag.



## Aneo Mobility AS

Aneo Mobility AS			
Produktbeskrivelse	Stykkpris	Antall	Beløp (uten mva)
Tjenesteavtale (For Borettslaget, kost pr mnd)	kr 10,437.00	12	kr 125,244.00
Ladeabonnement (For Beboer, 200 kWh (tilsvarende rundt 12000 km, kost pr mnd)	kr 198.00	12	kr 2,376.00
Opsjon 1 - Infrastruktur - Gjesteplasser	kr 70,150.00	1	kr 70,150.00
<b>Sum for Borettslaget (Installasjon og driftskostnad (1 år)) - uten mva</b>			<b>kr 125,244.00</b>
<b>Sum for Borettslaget (Installasjon og driftskostnad (1 år), Opsjon 1) - uten mva</b>			<b>kr 195,394.00</b>

### Parkeringsanlegg:

- Parkeringsanlegget har totalt 71 p-plasser
- Av disse vil Aneo Mobility klargjøre for lading på 71 p-plasser.
- Ladeanlegget dimensjoneres samlet opptil effekt 120 kW.
- Ladeboksens ladeeffekt: opptil 11 kw ved 230V.

### Tjenesteavtale (Borettslag)

- Alt inkludert i en Tjenesteavtale
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

Aneo installerer moderne ladeanlegg med fulldekning for alle avtalte p-plasser. Borettslaget betaler for tjenesten gjennom en Tjenesteavtale. Drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice tar vi oss av – helt administrasjonsfritt for styret. Når anlegget er klart, kan beboere bestille et ladeabonnement.

### Ladeabonnement (Beboer)

- Inkludert tilgang til ladeboks, strøm, nettleie, drift av anlegget, forsikring og full garanti
- Ingen bindingstid
- Full oversikt over ditt forbruk
- Enkelt å administrere abonnementet
- Kundeservice med god responstid

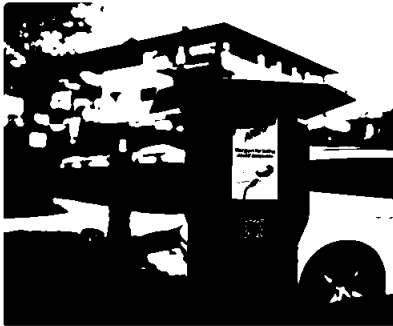
Når den enkelte beboer trenger elbillading tegnes et kundeforhold og et ladeabonnement via Aneo's nettsider. Etter tegnet abonnement kan beboeren bare å koble laderen til bilen. Pris på ladeabonnementene er i henhold til enhver tid gjeldende priser.

## Hvor mye kWt trenger jeg?

Sjekk bilforsikringen din for å se anslått kjørelengde for å finne abonnementet som passer for deg.

Vårt vanligste ladeabonnement (200 kWt) tilsvarer en årlig kjørelengde på rundt 12 000 kilometer.

*\*Prisene kan variere avhengig av avtalen ditt boligselskap har med Aneo. Installasjon eller etablering på veiledende kr 4990,- kan tilkomme. Se avtalen vi har med ditt borettslag for deres priser.*



kWt per måned	Pris per måned*
50 kWt	249,-
85 kWt	299,-
135 kWt	399,-
200 kWt	499,- <b><i>Mest kjøpt!</i></b>
270 kWt	599,-
335 kWt	699,-
420 kWt	849,-
500 kWt	949,-
585 kWt	1099,-
670 kWt	1199,-
835 kWt	1399,-
1100 kWt	1649,-
1500 kWt	2199,-
2200 kWt	2999,-

## Utkjøp

Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 1 136 795.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år, og gjenspeiler utkjøpsprisen på ladeanlegget. Dersom du ønsker oversikt over utkjøpspriser per år kan dette sendes på forespørsel. Kostnader Aneo Mobility har med drift, vedlikehold og løpende oppgraderinger av ladeanlegget vil ikke bli lagt til i utkjøpsprisen, da dette er inkludert i tjenesten.

## Forutsetninger:

- Det tas forbehold om tilgjengelig effekt og kostnader knyttet til utvidelse av effekt fra nettselskap. Skulle det påløpe ytterligere kostnader enn beskrevet i Avtalen vil dette avklares med boligselskapet i forkant av byggestart av ladeanlegget.



## Tilskuddsordning

Oslo Kommune har etablert en tilskuddsordning for installering av ladeanlegg til elbil, og med en tilskuddssats som ut 2024 er økt til inntil 50%, med en øvrig begrensning på 8000 kr per installerte ladepunkt og maksimal støttesum på 2 millioner kroner.

Borettslaget må søke og få innvilget støtte før du bestiller materialer og tjenester, eller inngår avtale med leverandør. Dersom det er behov for utredning av elanlegget kan en ekstern rådgiver kontaktes før man søker om tilskudd. Svar på søknad mottas innen 14 dager.



## Styrets kommentar

Styret er interessert i tilbakemelding fra beboere når det gjelder antallet som ønsker el-bil ladere på nåværende tidspunkt. Styret er noe usikker på om det er mest fornuftig å installere ladepunkt på hver parkeringsplass, eller om man skal avsette områder (les. Gjesteparkering e.l.) som mulig ladeområdet. Vi ønsker også tilbakemelding på dette.

Når det gjelder kostnad anser styret at prisnivået er som forventet. Det er antatt noen skjulte kostnader tilknyttet borettslagets el-anlegg som vil kreve oppgraderinger. Styret anser de to sistnevnte tilbudene som mer egnet for Smedvollen borettslag. Begge disse tilbudene har en løsning der den aktuelle beboer kan faktureres for sitt ladeforbruk.

Til slutt må vurdering av denne investeringen sees i sammenheng med at det fremover vil tvinges fram kostnadstunge vedlikeholdsprosjekter og andre nødvendige prosjekter (les. Utbedring tilknyttet brannvern, rør og avløp og lignende) i borettslaget. Styret anser det i utgangspunktet som mer hensiktsmessig at midler fokuseres på disse. Imidlertid ser styret fordelene med et slikt ladeanlegg og er positive til å gjennomføre installering av dette dersom vi mottar tilstrekkelig støtte fra tilskuddsordningen til Oslo Kommune.

Styret ønsker derfor å fremme det for avstemning om en ved innvilget støtte på 40% eller mer skal iverksette og gjennomføre et slikt prosjekt med implementering av elbilladere i Smedvollen borettslag.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 486 Selskapsnavn: Smedvollen Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>OBOS representant er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marko Vukmirovic og Rune Korsmo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Revisjon av husordensreglene**

Forslag om reviderte husordensregler vedtas som fremlagt.

- For  
 Mot

**Sak 7 Kameraovervåkning**

Generalforsamlingen gir styret samtykke for å bruke kamera i alle fellesområder, og at dette kan tilpasses de til enhver tid aktuelle behov i borettslaget.

- For  
 Mot

**Sak 8 Installering av ladeanlegg til elbil i borettslaget**

Installering av ladeanlegg til el-bil ved innvilget minimum støtte fra kommunen med 40% av omkostningene..

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Bilal Hussain  
 Marko Vukmirovic



**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Aurora Pettersen Rist

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Magnus Søderholm Hansen

**Sak 11 Valg av valgkomité**

**Medlem** (kun 1 skal velges)

Lise Semmerud



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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