



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 456 256
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET BORGHAVEN
Forretningsadresse:	Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 044 815	4 395 219
Sum inntekter		5 044 815	4 395 219
Kostnader			
Lønnskostnad		289 244	279 545
Annen driftskostnad		4 243 028	5 065 652
Sum kostnader		4 532 271	5 345 197
Driftsresultat		512 543	-949 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 784	54 055
Sum finansinntekter		61 784	54 055
Annen finanskostnad		129	5
Sum finanskostnader		129	5
Netto finans		61 655	54 050
Ordinært resultat før skattekostnad		574 199	-895 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 199	-895 927
Årsresultat		574 199	-895 927
Totalresultat		574 199	-895 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 199	-895 927
Sum overføringer og disponeringer		574 199	-895 927



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		600 000	0
Sum anleggsmidler		600 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 484	3 806
Andre fordringer		79 459	44 623
Sum fordringer		90 943	48 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 865	1 658 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 865	1 658 712
Sum omløpsmidler		1 818 807	1 707 141
SUM EIENDELER		2 418 807	1 707 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 785 422	1 211 223
Sum opptjent egenkapital		1 785 422	1 211 223
Sum egenkapital		1 785 422	1 211 223
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		564 208	397 387
Annen kortsiktig gjeld		69 177	98 531
Sum kortsiktig gjeld		633 385	495 918
Sum gjeld		633 385	495 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 418 807	1 707 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358706

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BORGHAVEN
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
Årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.02.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 044 815	4 395 219
Sum inntekter		5 044 815	4 395 219
Kostnader			
Lønnskostnad		289 244	279 545
Annen driftskostnad		4 243 028	5 065 652
Sum kostnader		4 532 271	5 345 197
Driftsresultat		512 543	-949 978
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 784	54 055
Sum finansinntekter		61 784	54 055
Annen finanskostnad		129	5
Sum finanskostnader		129	5
Netto finans		61 655	54 050
Ordinært resultat før skattekostnad		574 199	-895 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		574 199	-895 927
Årsresultat		574 199	-895 927
Totalresultat		574 199	-895 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		574 199	-895 927
Sum overføringer og disponeringer		574 199	-895 927



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		600 000	0
Sum anleggsmidler		600 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 484	3 806
Andre fordringer		79 459	44 623
Sum fordringer		90 943	48 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 865	1 658 712
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 727 865	1 658 712
Sum omløpsmidler		1 818 807	1 707 141
SUM EIENDELER		2 418 807	1 707 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 785 422	1 211 223
Sum opptjent egenkapital	1 785 422	1 211 223
Sum egenkapital	1 785 422	1 211 223
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	564 208	397 387
Annen kortsiktig gjeld	69 177	98 531
Sum kortsiktig gjeld	633 385	495 918
Sum gjeld	633 385	495 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 418 807	1 707 141



Organisasjonsnr: 987 456 256
SAMEIET BORGHAVEN

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
--	-------	-----------



<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

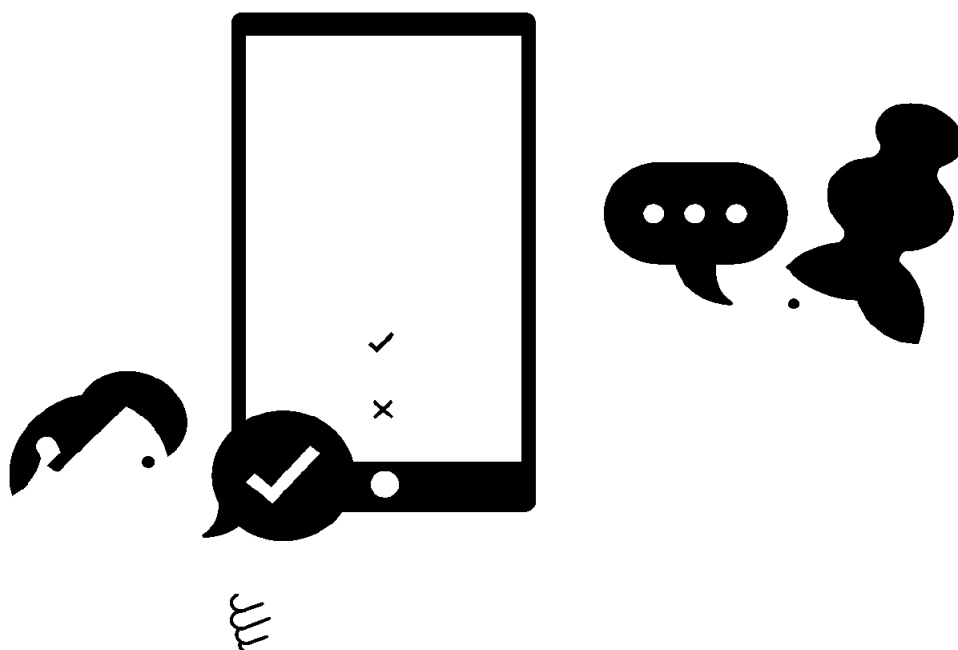
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borghaven Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 23. februar - 26. februar 2023

Selskapsnummer: 5556





Velkommen til årsmøte i Borghaven Sameiet

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 23. februar kl. 09:00 og lukker 26. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5556>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Innkjøp av nytt nøkkelsystem
6. Forslag til redaksjonell endring av sameiets vedtekter
7. Forslag fullmakt Garasjetiltak
8. Forslag vedtektsendring søppelrydding
9. Kombinert vedtektsendring og fullmakt for plassering i KLP Likviditet
10. BEBOERFORSLAG: Forslag om å tillate salg av garasjeplasser til personer som ikke er seksjonseier i sameiet
11. Valg av tillitsvalgte
12. Har du spørsmål til styret? Diskuter her

Med vennlig hilsen,



Styret i Borghaven Sameiet



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er lovlig innkalt, og møteinnkallingen er godkjent

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

Sjur Anda og Guri Kristine Tveito er valgt som protokollvitner.

Sak 3

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 egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5556 Innkallingen m regnskap og revisjonsberetning 1.pdf



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 271 245. Beløpet gjelder for perioden 2022/-23, og etter fast praksis er regulert mot fjoråret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 271 245.

Sak 5

Innkjøp av nytt nøkkelsystem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Borghaven har et eldre låssystem fra leverandøren dormakaba. Over tid har dette systemet begynt å bli slitt og det krever en del vedlikehold. Flere beboere har allerede blitt berørt ved at låser ikke fungerer og at det ofte tar tid å få deler til å utbedre feilen. Dette er, og vil fortsette å være en utfordring, da dormakaba skal utfase systemet vårt innen kort tid og det stadig blir færre reservedeler å oppdrive. Dette gjelder også oppdatering av programvaren som støtter systemet. Det er derfor kritisk at vi allerede nå planlegger for utskifting av systemet før en akutt situasjon oppstår og vi i verste fall ikke får lagt til nye nøkler eller at låser slutter å fungere.

Vi har derfor, sammen med vår låsesmed, undersøkt hvilke systemer som finnes i markedet og som passer til vårt bruk. I utvelgelse av nytt system har vi blant annet vektlagt funksjonalitet, oppgraderingsmuligheter, smidighet ved bestilling av nye nøkler, vedlikeholdsbehov og at systemet vil bli oppdatert i mange år fremover.

Etter en gjennomgang av låssystemer har vi landet på at iloq s5-serien er et godt system som vil tilfredsstille de behovene vi har i sameiet og det vil også imøtekomme våre fremtidige behov.

I dagens situasjon tar det ofte opptil tre uker fra en nøkkel bestilles til den er klar for utlevering, med det nye systemet vil utlevering av ny nøkkel kunne skje uten opphold.

Ønsker du å lese mer om systemet finnes informasjon på: <https://www.iloq.com/nb/>

Vi har ikke fastsatt dato for innkjøp av nytt system, men har i forslaget lagt til grunn at utskifting vil skje innen to år. Ved å planlegge for dette kan vi agere raskt hvis en kritisk



situasjon skulle oppstå, samtidig som vi får tid til å vurdere flere leverandører av systemet og dermed få en konkurransedyktig pris.

Pr. nå har vi innhentet ett tilbud, fra Viken Lås og Sikkerhet AS. Tilbudet vi fikk hadde 30 dagers varighet, og har dermed gått ut på dato. Men det gir oss en viss formening om hvor mye et nytt system vil koste for vår bygningsmasse.

Dette er hva som fremgikk av tilbudet fra Viken Lås og Sikkerhet AS:

Pris på komplett iloq s5 system ferdig montert er kr 450 000,- + mva (totalt kr 562 500), dette gjelder for kortlesere på 8 av ytterdørene, samt sylindre i 16 inngangsdører og 15 innerdører.

I tillegg får vi: 3 nøkler til hver leilighet, 30 nøkler i reserve, programmeringsutstyr, montering og programmering.

Videre vil bestilling av ytterligere ferdig programmert nøkler koste kr 560 (mot kr 750 nå).

Det vil tilkomme lisens for systemet som indeksreguleres årlig.

Lisens pr. 2023: Kortleser GSM kr 1 625 X 8 stk totalt kr 13 000.

Sylindre (opptil 100 stk) kr 2 500

Vi betaler ikke lisens på vårt nåværende låssystem, men mener at dette er en utgift vi vil spare inn ved at vi vil få lavere vedlikeholdskostnader på det nye systemet (også over tid).

I tilbudet var det også lagt ved tilvalg den enkelte beboer kunne velge hvis det var ønskelig. For sylinder i egen dør var prisen satt til kr 5 125 ferdig montert og sylinder i postkasse ferdig montert

kr 4 000. Det ville også være mulig å kjøpe hengelås til bod som går på samme nøkkel, her var ikke pris oppgitt. (Dette tilbudet gjelder kun ved hoved levering da de tar felles montering).

I tillegg til innkjøp av nytt låssystem legges det inn en buffer med tanke på at kortleserne trenger strøm hvor vi muligens må ha bistand av elektriker, prisen endrer seg i negativ retning før vi signerer en avtale og at vi vurderer installasjon av elektriske dørpumper i bodområdet for å fremme bedre tilgjengelighet.

Forslag til vedtak

Styre gis fullmakt til innkjøp av nytt låssystem med et budsjett på ca. kr 650 000. Fullmakten gir styret anledning til å foreta alle skritt for å kjøpe inn nøkkelsystemet, f.eks å velge finansiering (bruk av egenkapitalen, kontantinnskudd fra seksjonseiere, låneopptak, osv). Fullmakten varer i fire år fra vedtakets dato, og innkjøpsbeløpet kan justeres opp i tråd med KPI-utviklingen. Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

Sak 6

Forslag til redaksjonell endring av sameiets vedtekter**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret fremmer med dette en redaksjonell endring i sameiets vedtekter. Sameiets vedtekter § 10 lyder som følger:

"Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

På årsmøte for 2020 hvor disse endringene ble foreslått og vedtektene endret, så sto det klart i vedtakene som årsmøtet fattet at styret har fullmakt til å foreta innskudd. Derimot fremgår ikke dette like tydelig av ordlyden i vedtektene, så for å sikre at de som leser sameiets vedtekter som ikke kjenner bakhistorien, og for å sikre at uforstående (som revisor, regnskapsfører osv) lett kan sette seg inn i og forstå styrets kompetanser ved å bare lese vedtektene, foreslår styret nå at det tas inn en ny setning som sier i klartekst at styret har fullmakt til å sette midler inn i vedlikeholdsfondet. Forslaget er derfor utelukkende av reaksjonell art, og innebærer ikke tilføring av nye kompetanser til styret, og kodifiserer kun styrets allerede eksisterende kompetanser. I tillegg foreslår styret å legge til ISIN. Foreslått ny § 10 lyder:

"Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont P (ISIN: NO0010788029). Styret har fullmakt til å foreta innskudd i vedlikeholdsfondet. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 10 endres til å lyde: "Det er opprettet et vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont P (ISIN: NO0010788029). Styret har fullmakt til å foreta innskudd i vedlikeholdsfondet. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

Sak 7

Forslag fullmakt Garasjetiltak**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har helt siden 2004 hatt utfordringer med overvannsproblematikk i parkeringsgarasjen. Problemet stammer fra en konstruksjonsfeil som utbygger begikk tilbake i 2004, når bygget var nytt hvor det ikke ble anlagt en kum/rist på laveste punkt i garasjen med en kum eller vannuttak. Som følge av dette oppstår det vanddammer i garasjen. Her er problemet av vannet inneholder veisalt/klorider. Disse stoffene utgjør et hardt miljø på betongen, og saltene/kloridene potensielt trenger ned gjennom betongen og potensielt skader armeringsjernet i betongen. Styret har fått gjennomført en tilstandsrapport av OPAK som beskriver betongens tilstand (se vedlagt dokument). Rapporten sier bl.a følgende:

"OPAK vurderer at det er høy sannsynlighet for armeringskorrosjon, dvs. at skadeutvikling pågår allerede. Det ble registrert rust på noen vegger. [...]"

Det begynner derfor å melde seg behov for betongrehabilitering, og hvis vedtatt så sikrer dette forslaget styret en fullmakt fra årsmøtet til å gjennomføre betongrehabilitering.

Styret ser for seg at betongrehabiliteringen inndeles i følgende prosjekter (ikke-prioritert rekkefølge), og fordeles over tid for å minske den økonomiske påvirkningen på sameiets økonomi og felleskostnadene:

1. Anleggelse av rist på laveste punkt i garasjen med og uten pumpe på oljeutskiller, basert på hva som er fornuftig.
2. Betongrehabilitering av garasjen der hvor dette viser seg nødvendig.
3. Anleggelse av epoxybelegg (eller annet herdeplastmateriale) på betongen og/eller maling av vegger, for å skape en barriere mot betongen og klorider (siden betongen suger til seg vann) og eventuelle påvirkninger, samt for å bedre det visuelle inntrykket av garasjen.

Merk at punktene ovenfor kan omprioriteres etter behov, og det kan også oppstå ytteligere behov for tiltak som ikke er nevnt ovenfor som vil omfattes av den foreslåtte fullmakt.

Styret har fått en tilstandsrapport fra OPAK på betongen i garasjen, og denne fullmakten vil da gjøre styret fullt ut i stand til å implementere nødvendige tiltak som ble avdekket i OPAK sin rapport. Denne rapporten er vedlagt, og inkorporeres i forslaget gjennom refereranse.

Styret ser behov for å gjennomføre tiltak for å bevare verdier i sameiets bygningsmasse og unngå at tiltak blir dyrere i tiden fremover.

Vedlagt er bilder som illustrerer overvannsproblematikken samt OPAK sin rapport som styret oppfordrer seksjoneiere til å lese grundig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet («fullmaktsgiver») gir herved styret («fullmektigen») fullmakt til å gjennomføre tiltak i parkeringsgarasjen for å bøte på overvannsproblematikk og slitasje på betong/armeringsjern gjennom ytre påvirkninger («fullmakten»). Fullmakten bemyndiger styret til å foreta og gjennomføre alle skritt på vegne av seksjonseiere og årsmøtet som øverste organ i sameiet, for å gjennomføre f.eks innkjøp av nødvendig bistand for å gjennomføre rehabilitering av betongen, anlegging av nye tekniske fasiliteter som rist/pumpesystem, maling av garasjen, anleggelse av epoxy/herdeplast av gulvet, og alt annet som naturlig henger sammen med slikt, eller annet som skulle vise seg nødvendig for å realisere formålet bak fullmakten («tiltakene»). Fullmakten gir styret kompetanse og anledning til å foreta alle rettslige skritt for å gjennomføre tiltakene, slik som kompetanse til å beslutte ulike former for finansiering av tiltakene etter styrets skjønn (som uttak av og bruk av midler fra sameiets vedlikeholdsfond, låneopptak, disposisjoner som er nødvendig for å sikre nevnte lånefinansiering (som f.eks garantistillelse eller annen finansiell sikkerhetsstillelse), innkreving av ekstraordinære kontantinnskudd fra seksjonseiere for å finansiere tiltakene, økning av felleskostnader utenom de vanlige intervallene for dette, øking av garasjeleie, osv) («fullmaktens kompetanser»). Fullmakten varer så lenge det er behov for rehabiliteringstiltak i garasjen. Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

Vedlegg

2. Garasjebilder.pdf

3. Rapport.pdf



Sak 8

Forslag vedtektsendring søppelrydding

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har over tid hatt en del utfordringer med at beboere i sameiet ikke etterlever rutiner og regelverk for hvordan man skal kaste avfall. Dette inkluderer f.eks at beboere hensetter møbler i trappeløp, slenger fra seg søppelposer på gulvet, ikke sorterer avfall riktig (som å kaste matavfall i container for papp eller omvendt), eller fyller opp pappcontainer ved å ikke brette/rive opp pappen som kastes.

Når beboere ikke følger søppelrutiner, så skaper det et lite trivelig bomiljø hvor fellesareal som trappeløp eller søppelrom preges av forsøpling og lite hyggelig/renselig miljø. Ved forsøpling så kommer det også skadedyr som rotter og insekter, som vi kan unngå ved å holde det rent og ryddig.

Styret har ved slike tilfeller tidligere pleid å rydde opp etter beboere, og der hvor styret har klart å identifisere den enkelte beboer bak forsøplingen, så har styret hatt praksis med å fakturere beboeren for oppryddingen etter en sats på kr. 9-1200 kr pr påbegynt time. Det er noen beboere som har bestridd disse fakturaene, og OBOS (sameiets forretningsfører) har i denne sammenheng påpekt behovet for en klarere hjemmel som adgang til å viderefakturere kostnader forbundet med opprydding.

Sameiets vedtekter § 8 «Benyttelse og husorden» siste punktum lyder i dag:

Hvis en beboer forsøpler fellesområder, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret fakturere beboeren for oppryddingskostnader uten videre varsel. Beslutning om dette tas av styret.

Styret forslår at dette endres til følgende:

Hvis en beboer forsøpler fellesområder, ikke kaster søppel i henhold til rutiner, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret uten varsel fakturere beboeren for oppryddingskostnader etter denne bestemmelsen. Er beboer ikke seksjonseier, så er beboer og seksjonseier sammen solidarisk ansvarlige for oppryddingskostnadene etter denne bestemmelsen. Oppryddingen faktureres etter en sats på 100% av rettsgebyret per påbegynte time. I tillegg kan styret viderefakturere eventuelle tilleggskostnader, som vektpris på avfallsdeponi, drivstoff/bompenger for bortkjøring, honorar til ryddemanskap, fakturaomkostninger, porto osv. Beslutning om fakturering av oppryddingskostnader tas av styret. Faktura for opprydding er gyldig, kan inndrives, og fordi kravet følger av sameieforholdet er fakturaen etter denne bestemmelsen sikret med legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31.



Vedlagt følger noen bilder av hvordan det ser ut når søppelrutiner ikke følges, og slik vil vi ikke ha det i sameiet. Ved å vedta følgende forslag, gis styret anledning til å sørge for at bomiljøet forblir slik vi alle ønsker det.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 8 første ledd fjerde punktum er med dette endret til å lyde:

«Hvis en beboer forsøpler fellesområder, ikke kaster søppel på riktig måte, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret uten varsel fakturere beboeren for oppryddingskostnader etter denne bestemmelsen. Er beboer ikke seksjonseier, så er beboer og seksjonseier sammen solidarisk ansvarlige for oppryddingskostnadene etter denne bestemmelsen. Oppryddingen faktureres etter en sats på 100% av rettsgebyret per påbegynte time. I tillegg kan styret viderefakturere eventuelle tilleggskostnader, som vektpris på avfallsdeponi, drivstoff/bompenger for bortkjøring, honorar til ryddemanskap, fakturaomkostninger, porto osv. Beslutning om fakturering av oppryddingskostnader tas av styret. Faktura for opprydding er gyldig, kan inndrives, og fordi kravet følger av sameieforholdet er fakturaen etter denne bestemmelsen sikret med legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31.»

Vedlegg

4. Søppel.pdf

Sak 9

Kombinert vedtektsendring og fullmakt for plassering i KLP Likviditet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har som følge av god økonomistyring og ordningen med a-konto avregning av fjernvarme opparbeidet seg overskuddslikviditet. Disse midlene er p.t. plassert i sameiets sparekonto hos OBOS-banken. Styret ser at dette er en lite optimal forvaltning av fellessameiets midler, primært fordi:

- Rentebetingelsene sameiet har hos OBOS er lite konkurransedyktige, for eksempel så får sameiet 0,55% på driftskonto og 2,10% på sparekonto (i motsetning så leverer KLP Likviditet p.t. 3,69% effektiv rente jf. KLP sin månedsrapport desember 2022),

- Midlene plassert hos OBOS er undergitt restriksjoner, slik som at hvis sameiet gjør flere enn 12 uttak i året trekker OBOS-banken 3%(!) av midlene som tas ut.

Styret mener at dette begrenser bruksverdien av sparekontoen særlig når midler flyttes frem og tilbake i tråd med den til enhver tid gjeldende økonomiske situasjonen.

Styret mener at et godt alternativ til sparekonto kan være å plassere overskuddslikviditeten i et pengemarkedsfond. Det er også viktig å merke seg at avkastning som sameiet opparbeider seg som følge av en mer gunstig forvaltning, er mer midler til drift og vedlikehold som dermed ikke må hentes inn fra seksjonseiere.

Pengemarkedsfond er fondsgruppen med lavest risiko, men har samtidig en høyere forventet avkastning enn banksparing. Mens aksjefond investerer i egenkapitalen, investerer rentefond i gjeldssiden i selskapene. Det har en begrenset oppside, men er samtidig mye tryggere når selskapene er trygge og solide, og når obligasjonene er sikret gjennom pant eller garantier m.m.

Pengemarkedsfond kjøper opp deler av gjelden til virksomheter som har en kredittvurdering lik Investement Grade (kredittrating BBB- eller bedre for ikke-offentlig sektor). Obligasjonene utstedes typisk av finansforetak som DNB, sparebanker, norske kommuner, infrastrukturforetak osv. Avkastningen fra pengemarkedsfond er markedsrente pluss en risikopremie. I tillegg til at obligasjonene er utstedt av solide virksomheter så er kjennetegn på innehav i pengemarkedsfond at durasjon (løpetid) er typisk 12 måneder eller kortere slik at kredittrisikoen anses å være svært lav.

Forventet avkastning i KLP Likviditet ligger ca. 1.5% over det man får på en bankkonto, og som nevnt ovenfor så har KLP Likviditet p.t. en effektiv rente på 3,69%. Sammenlignet mot 0,55/2,10% som er det sameiet får i OBOS-banken. I motsetning til sparekonto er det ikke noen restriksjoner på uttak av midler og oppgjør skjer normalt i løpet av få virkedager (normalt med T+2).

Se forøvrig vedlagt dokumenter (KIID/prospekt og vedtekter for KLP Likviditet) som inkorporeres i forslaget gjennom referanse.

Styret er derfor av den oppfatning at innskudd overskuddslikviditeten til sameiet i KLP Likviditet kan utgjøre et godt alternativ til banksparekontoen sameiet har i OBOS-banken, og fremmer derfor med dette et forslag til vedtektsendring som gir sameiet anledning til å plassere midler i KLP Likviditet.

Styret foreslår derfor at det opprettes en ny § 10a i sameiets vedtekter, som blir lydende som følger:

Det er opprettet et likviditetsfond. Likviditetsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Likviditet. Styret har fullmakt til å foreta innskudd og uttak i likviditetsfondet basert på sameiets økonomiske behov og situasjon.

Styrets innstilling

Styret støtter saken.



Forslag til vedtak

Det opprettes en ny §10a i sameiets vedtekter, som lyder: «Det er opprettet et likviditetsfond. Likviditetsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Likviditet P (ISIN: NO0010272339). Styret har fullmakt til å foreta innskudd og uttak i likviditetsfondet.» Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

Vedlegg

- 5. KIID KLP Likviditet.pdf
- 6. Prospekt KLP Likviditet.pdf

Sak 10

BEBOERFORSLAG: Forslag om å tillate salg av garasjeplasser til personer som ikke er seksjonseier i sameiet

Forslag fremmet av:

Aleksandra Moksnes

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei,

Per dags dato er det allerede lov å leie ut garasjeplasser for beboere utenfor sameiet. Det er også allerede et godt system for hvor faktura for fellesutgifter for garasjeplass sendes den spesifikke eieren. Garasjen er også organisert som en samleseksjon. Jeg ønsker dermed at vi åpner opp for at garasjeplasser kan selges ut av sameie.

Forslag til vedtak: Garasjeplass kan selges utenfor sameiet, men beboere har en forkjøpsrett.

Styrets innstilling

Først ønsker styret å si tusen takk for forslaget. Styret mottar sjelden direkte tilbakemeldinger fra beboere hva angår drift og vedlikehold, og særlig regelverket til sameiet. Så styret ønsker derfor først å si at vi setter veldig stor pris på innspill, og oppfordrer flere seksjonseiere til å fremme forslag som de mener kan øke bomiljøet i sameiet.

Derimot støtter styret IKKE dette forslag. Dette begrunner styret med:

- At garasjeplasser er forbeholdt seksjonsiere, bidrar til å dempe prispresset på garasjeplassene i sameiet. Garasjeplassene er med dagens ordning et gode forbeholdt



seksjonseiere. Teoretisk sett kunne vi fått et privat selskap som over tid kjøpte opp alle plassene og leide plassene ut til sameiets beboere for overpris.

- Styret ser at det er en fordel at eiere av garasjeplasser bør være de samme som seksjonseiere. F.eks er det ikke opprettet et eget underregnskap for garasjeplassene, og dermed så er fordelingen av utgifter til strøm, vedlikehold, vask, forsikring osv gjort skjønnsmessig. Hvis vi åpner for at ikke-seksjonseiere kan eie garasjeplasser, så vil dette innebære at det må opprettes et eget underregnskap for garasjen, og dette vil øke kostnadene for regnskapsføring. Samt at det må anlegges egne målere for strøm spesiifkt til garasjen. Garasjeleien vil med andre ord måtte settes betraktelig opp, uten at dette nødvendigvis øker kvaliteten på benyttelsen av garasjen pga økte kostnader forbundet med implementeringen av forslaget.

- Ved at kun seksjonseiere kan eie garasjeplasser, så mener styret at det gjør at de som benytter seg av garasjen har et eierskapsforhold til bygningsmassen og derfor presumptivt benytter seg av anlegget på en god måte, samt at det er enkelt å få vekk de som ikke bruker anlegget bra. Det er enklere å kaste ut en dårlig leietager enn det er å kjøre en sak om tvangsutløsning av en andelseier for rettssystemet.

Styret ønsker å gjenta at vi setter pris på innspill, men i dette tilfellet støtter vi ikke forslaget.

Det skal kun stemmes på ett av forslagene.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2

Garasjeplass kan selges utenfor sameiet, men beboere har en forkjøpsrett.



Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Roheim Justad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Rasmussen
- Monica Haugen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristian Kvaale Vangsøy

Valg av 1 varamedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for:

- Stian Kristoffer Ruud

Sak 12

Har du spørsmål til styret? Diskuter her

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Erfaringsmessig ønsker seksjonseiere å benytte årsmøtet til å stille styret spørsmål. Her er det mulig å stille spørsmål til styret, så vil styret og/eller forretningsfører besvare spørsmålene i tråden nedenfor. Merk at andre seksjonseiere vil ha mulighet til å se spørsmålene som blir tatt opp. Ikke legg ut personopplysninger eller annen sensitiv informasjon her.

Styret gjør oppmerksom på at diskusjonene her ikke vil utgjøre bindende vedtak, og diskusjonene er kun til informasjonsformål. For å fatte bindende vedtak må forslag sendes inn på forhånd, og den fristen har utløpt lenge før årsmøtet startet opp.



Det er alltid mulig å nå styret på styret@borghaven.com

Forslag til vedtak

Intet vedtak fattet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Roheim Justad	Eiriks Gate 16
Styremedlem	Monica Haugen	Eiriks Gate 18
Styremedlem	Ståle Bordal Kristoffersen	Radarveien 89
Styremedlem	Christian Brun Løkkeberg	Eiriks Gate 10
Styremedlem	Frederik Rasmussen	Eiriks Gate 14
Varamedlem	Kristin Kvaale Vangsøy	Strømsveien 15 A
Varamedlem	Stian Kristoffer Ruud	Eiriks Gate 14

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borghaven Sameiet

Sameiet består av 140 seksjoner.

Borghaven Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456256, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

231 619

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Borghaven Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sameiets styre har i 2022-2023 bestått av 7 stk, hvorav 5 faste styremedlemmer og 2 vara. Av styremedlemmene er 2 kvinner, og styret forsøker å opprettholde en balansert kjønns sammensetning. Styret har hatt 7 møter, hvorav 2 av disse har vært avholdt hos sameiets forretningsfører OBOS.

Styrets to hovedoppgaver er å håndheve sameiets husordensreglement og å besørge drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse. Nedenfor er noen beskrivelser av større enkeltprosjekter som styret, i tillegg til daglig drift og vedlikehold, har utført:

Sosiale tiltak. Styret har arrangert 2 stk dugnader, fulgt opp Hagelaget som har forbedret bakgården betraktelig med bistand kjøpt av vaktmester (se regnskapet), og kjøpt inn og fått montert opp juletre. I tillegg har det blitt kjøpt inn og montert 4 stk picnic-benker på takterrassen med ramme av stål, som bør holde i mange år fremover.

Endring av leverandører. Sameiet har byttet leverandør for renholdstjenester fra 4Service EIR Renhold AS til Teamclean AS. Endringen skjedde primært fordi vi ikke var fornøyd med kvaliteten på renholdet, i tillegg til at vi opplevde at kontraktsfestede krav ikke ble etterlevd. Vi opplever allerede en forbedring i kvaliteten på renholdstjenester, og opplever den nye leverandøren som positiv. I tillegg har styret inngått en 10 års bindende avtale med sameiets vaktmester. Dette har vi gjort for å markere det gode samarbeidet som har vært mellom vaktmester, styret, og sameiets beboere. I tillegg til å sikre forutberegnelighet for vaktmesteren, så er også sameiet sikret forutberegnelighet på personellsiden på vaktmestertjenester. Sameiet sikres også kontinuitet på personell som ivaretar og drifter sameiets bygningsmasse. I tillegg benyttet styret anledningen til å justere omfanget på leveranser av vaktmestertjenester, inkl. utvidelse av leveranser og presisering på visse punkter som sikrer økt periodisk vedlikehold som sikrer og ivaretar verdier. Styret er derfor utelukkende positiv til den nye ordningen som er inngått med sameiets vaktmester. Styret har og økt frekvensen på vask av søppelrommene, og håper beboere setter pris på dette.

Callinganlegg. Sameiet har tidligere fått montert nytt callinganlegg. Et årsvakent styremedlem fikk med seg at anlegget hadde en sikkerhetssvakheter som gjorde at uvedkommende kunne åpne dører med mobiltelefonen sin. Sameiet klaget derfor til leverandøren av callinganlegget, og denne byttet dørstasjoner gratis. I samme slengen så endret vi slik at det er nå h-nr (f.eks 603) og ikke s-nr (f.eks 159) man må trykke på for å ringe på.

Videre utbedring av sprekkdannelser. Sameiet har fortsatt med arbeidet for å utbedre sprekkdannelser som har oppstått. Sprekkdannelsene er kostbare å utbedre, men det er helt nødvendig å gjøre dette for å ivareta god HMS blant de leilighetene som er påvirket.

Utbedring av dører. Døren i toppetasjen i Eiriks gate 18 har fått råteskader, dette har blitt utbedret.

Tiltak på taket. Styret har fått revet gangbroen mellom nr. 18 og nr. 12. I tillegg har vi fått rengjort takpappen og fått satt inn takpappen med mosedreper/biocid.



Avregning av energitiltak. Styret har avregnet forbruk av strøm fra elbil ladeanlegget. Dette har blitt gjort av styrets medlemmer, og slik sett har det ikke påløpt noen kostnader forbundet med selve avregningen (kun innkreving hos OBOS) noe som gjør at kostnadene på lading av elbil holdes svært lave og bruken attraktiv for sameiets beboere.

Retting av mangelfull innkreving. Styret avdekket at som følge av feil hos OBOS har en rekke parkeringsplasser hatt mangelfull innkreving av felleskostnader for garasjeleie. Dette er rettet opp i og sikrer sameiet økt tilflyt av inntekter.

Sykkeltiltak. Styret har kjøpt inn 15 oppheng til sykler i bunn av trappeløp, slik at innvendig er det nå blitt en rekke nye innendørs og låste parkeringsmulighet for sykler. I tillegg har styret kjøpt inn og fått montert opp en servicestasjon for sykler, hvor det er sykkelverktøy koblet til i wire. Det er nå mulig å utføre enkle reparasjoner på sykkel (som pumpe opp dekk), og middels avanserte reparasjoner som bytte av kjede, gir, hjul, bremses osv. Styret håper at beboere setter pris på dette og at det gjør det mer attraktivt å ta i bruk sykkel som transportmiddel.

Innskudd i vedlikeholdsfond. Styret har foretatt innskudd i sameiets vedlikeholdsfond. Fjoråret har vært en urolig periode i kapitalmarkedene, noe som gjør at det har vært svak avkastning på vedlikeholdsfondet (-0,65% i skrivende stund). Utsiktene fremover ser derimot bedre ut, og vedlikeholdsfondet har i skrivende stund en positiv utvikling på 2,26% hittil i år.

Vedlikehold av fjernvarmesystemet. Styret har hentet inn bistand fra Hafslund på fjernvarmen. Her har det vært befarings med styret, vaktmester, sameiets faste rørlegger og Hafslund. Her ble det konkludert med at lang transporttid på varmtvann er et problem som sameiet vil ha frem til det blir gjennomført en total rehabilitering av rørsystemet (grunnet konstruksjonsfeil hos utbygger). I tillegg foretok Hafslund termografering av sameiets rør, og det ble avdekket at utbygger i tillegg har isolert rørene feil og det er en rekke varmelekkasjer. Hafslund estimerer tapene på varmetap i størrelsesorden ca. 125 000 kr pr år (avhengig av fjernvarmepris osv). Styret er i full gang med å utbedre dette. Forhåpentligvis vil dette også minske transporttiden på varmtvann, og uten tvil være regningssvarende tiltak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Styret har benyttet vaktmester for en rekke større enkeltoppdrag, slik som tiltak på taket, utbedring av bakgård, etc. Forbruket som vist i regnskapet under vaktmesterposten er høyere enn normalt fremover.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 185 422.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 780 000 til drift og vedlikehold, herunder nytt nøkkelsystem, utbedring av fasadelekkasje, og tiltak i garasjen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Felleskostnader økte med 9,9%.
Garasje økte til kr 275 pr mnd pr plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Borghaven

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Borghaven.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 mistligheter eller utilsiktede feil.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemco Dokumentnøkkel: MKGXD-WVNF3-A4DEA-CIPPX-BCBOM-JNGZN



SAMEIET BORGHAVEN
ORG.NR. 987 456 256, KUNDENR. 5556

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 611 972	4 275 933	4 617 000	4 900 000
Andre inntekter	3	432 843	119 286	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 044 815	4 395 219	4 657 000	4 940 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 744	-34 545	-35 500	-38 000
Styrehonorar	5	-253 500	-245 000	-253 500	-271 000
Revisjonshonorar	6	-18 509	-14 350	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-176 723	-171 740	-177 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-64 213	-62 958	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 262 958	-2 034 871	-1 668 000	-1 780 000
Forsikringer		-478 544	-451 151	-523 000	-526 000
Kommunale avgifter	9	-744 621	-714 136	-735 500	-857 000
Energi/fyring		-187 717	-594 364	-350 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 845	-219 376	-216 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-1 092 898	-802 706	-831 000	-868 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 532 271	-5 345 197	-4 823 500	-4 985 000
DRIFTSRESULTAT		512 543	-949 978	-166 500	-45 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 784	54 055	45 000	50 000
Finanskostnader	12	-129	-5	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 655	54 050	45 000	50 000
ÅRSRESULTAT		574 199	-895 927	-121 500	5 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-895 927		
Til opptjent egenkapital		574 199	0		



9

Borghaven Sameiet

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Fondsparing i KLP		600 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		600 000	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 070	3 320
Kundefordringer		11 484	3 806
Energiavregning	13	66 389	41 303
Driftskonto OBOS-banken		551 253	194 277
Sparekonto OBOS-banken		1 176 612	1 464 435
SUM OMLØPSMIDLER		1 818 807	1 707 141
SUM EIENDELER		2 418 807	1 707 141
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 785 422	1 211 223
SUM EGENKAPITAL		1 785 422	1 211 223
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 177	97 731
Leverandørgjeld		564 208	397 387
Annen kortsiktig gjeld		0	800
SUM KORTSIKTIG GJELD		633 385	495 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 418 807	1 707 141
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2023
Styret i Sameiet Borghaven

Kristoffer Roheim Justad/s/

Monica Haugen/s/

Ståle B.
Kristoffersen/s/

Christian Brun Løkkeberg/s/

Frederik Rasmussen/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 003 800
Garasje	243 600
Internett	215 172
Dugnad	138 600
Parkering	10 200
Strøm/Lys	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 611 972

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	300
Gebyr for avfallshåndtering	3 310
For mye avsatt til felles fjernvarmekostnader i 2021	353 910
Elbil-lading	33 570
Regnskapskorrigeringer	70
Leie av Noderom	41 683
SUM ANDRE INNTEKTER	432 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 744
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 744

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 2021/2022, og er på kr 253 500.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 9 289, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 509.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
OPAK AS	-27 150
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 001
Protan AS	-11 813
SUM KONSULENTHONORAR	-64 213

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

Drift/vedlikehold bygninger	-423 682
Drift/vedlikehold VVS	-67 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-229 466
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-307 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 849
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-25 313
Kostnader dugnader	-12 047
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 262 958

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-453 881
Renovasjonsavgift	-290 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 621

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 942
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 125
Lyspærer og sikringer	-9 947
Vaktmestertjenester	-638 309
Vakthold	-56 440
Renhold ved firmaer	-313 164
Andre fremmede tjenester	-9 275
Trykksaker	-1 426
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 289
Porto	-2 120
Bank- og kortgebyr	-4 962
Velferdskostnader	-4 488
Innbetalt på tidligere tapsføringer	5 589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 092 898

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 177
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 156
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 531
Andre renteinntekter	1 068
SUM FINANSINNTEKTER	61 784

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-129
SUM FINANSKOSTNADER	-129

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 233 304
SUM INNTEKTER	-1 233 304

KOSTNADER

Administrasjonskostnader	16 911
Fjernvarme	1 282 782
SUM KOSTNADER	1 299 693

SUM ENERGIAVREGNING	66 389
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan gjøres på e-post: styret@borghaven.com

Informasjon fra styret legges ut på sameiets hjemmeside: borghaven.com

Sameiet har også en egen facebookside: facebook.com/borghaven

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borghaven Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Langrind Eiendomstjenester AS som kan kontaktes på Tlf: 954 54 947 / 411 43 044 e-post: post@langrindeiendom.no

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

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Proff Security om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 23 62 62 62 / 401 02 333.

Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på

Renhold

Sameiet har avtale med Teamclean AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har 84 garasjeplasser i kjeller, seksjon nummer 141. Det er installert el-bil ladere for enkelte p-plasser.

Nøkler/skilt

Se sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83978938. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes hele egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å vedlikeholde røykvarsler og slukkeutstyr i fellesareal, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret i den enkelte seksjon er i orden. Dersom utstyret er defekt, må dette rettes umiddelbart.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Internett

Sameiet har en kollektiv avtale med Blix som leverer internett. Den enkelte seksjonseier må inngå egen avtale med for eksempel Viken / Strim.no / Riks-TV dersom det er ønskelig med TV.

Fjernvarme og avregning forbruk

Borghaven Sameiet får levert fjernvarme fra Fortum Fjernvarme AS.

Sameiet har inngått avtale med Brunata om avregning forbruk varme. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har inngått en kraftavtale med Tinde Energi som leverer strøm til fellesarealene til spotprisvilkår.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2022 Fjernet gangbru på taket
Større utbedring i bakgård
Tilrettelagt for sykkel (parkering/rep.stasjon)
ENØK-tiltak på rørsystem
- 2021 Nytt callinganlegg
Byttet alle pakninger i fordelerskap
Vask av fasade
Oppgradering av bakgård
- 2020 Installasjon av vannmålere
Vedlikehold av fasade (dilitasjonsfuge, fikset lekkasje og generelt vedlikehold)
- 2019 ENØK-tiltak i fellesareal
Bestilt vedlikeholdsrapport
Bytte sirkulasjonsledning i kjeller
- 2018 Tilrettelegging for el-bil lading
Vasket fasade
Bonet fellesareal
Alle ytterdører er justert
Merket opp garasjeplasser
- 2017 Rens av samtlige ventilatorkanaler samt kontroll av ventilatorhetter
- 2016 Ferdigstilt maling av oppganger, 10, 12 og 14.
- 2015 Malt oppgang 16
- 2014 Malt oppgang 18
- 2012 Utvendig postkasser flyttet inn i oppgang
- 2011 Elektromekanisk låssystem
Rekkverk langs sokkelen på bygningen









OPAK[®]

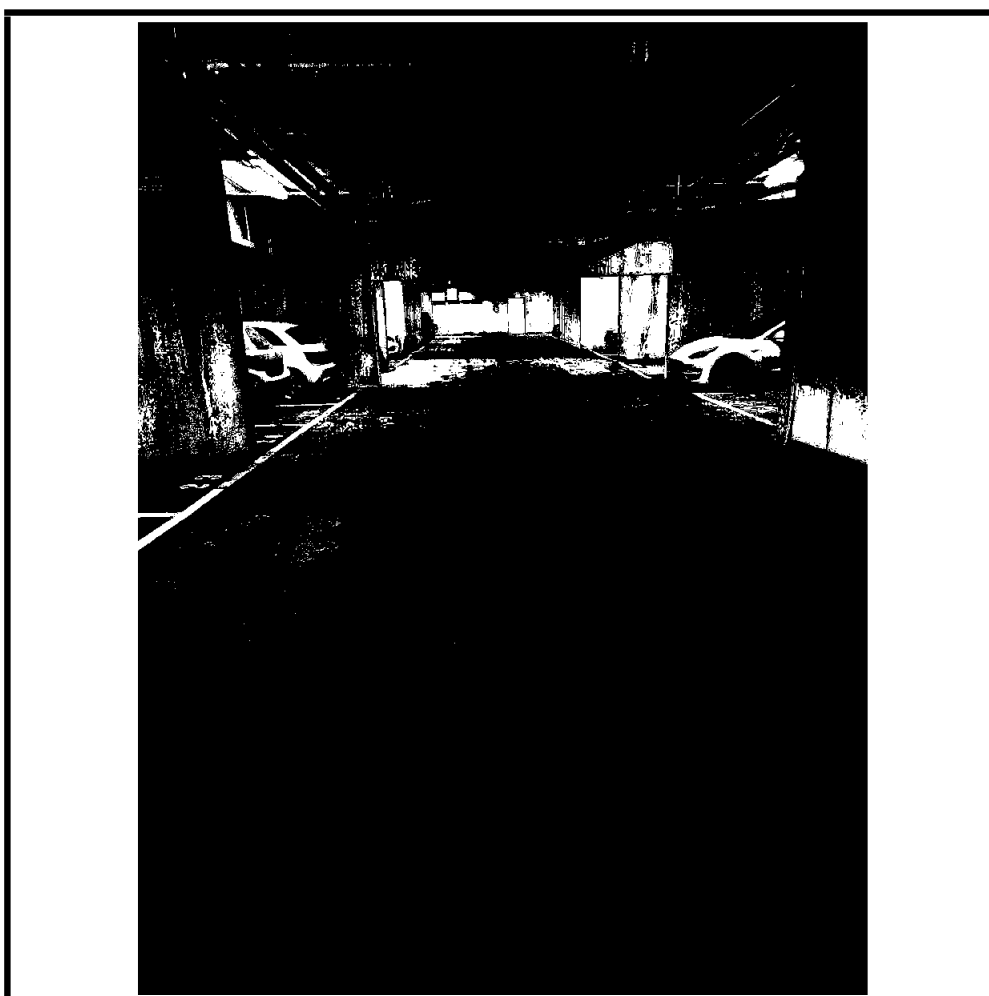
139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

RAPPORT

Oppdragsgiver: Sameiet Borghaven

13.02.2023

Vurdering av diverse forhold i garasje



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 3
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 185 av 92
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
Rapport.pdf



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Innhold

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag.....	3
Oppdrag	3
Hensikt	4
Eiendom.....	4
Opplysninger	4
Funn fra befaringen.....	4
Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong.....	7
Materialundersøkelse	8
Vurdering/årsak og tiltak	9
Kostnader	11

Vedlegg

- Vedlegg I: Registrering av forhold
- Vedlegg II: Kloridprøver
- Vedlegg III: Kloridanalyseskjema
- Vedlegg IV: Betongkontroll sjekklister



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Eiriks gate 10 og 18, 0650 OSLO
Møtested: Eiriks gate 10
Oppdragsgiver: Sameiet Borghaven
Oppdragsleder: Andres Belda Revert
Befaringsnummer: 01
Befaringsdato: 01.02.2023

☒ Egenkontroll 13.02.2023 ABR ☐ Sidemannskontroll 09.02.2023 Initialer ☒ Overordnet kontroll 13.02.2023 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Sameiet Borghaven	BH	Kristoffer Justad	styret@borghaven.com	-	X
OPAK AS	RG	Andres Belda Revert	andres.belda-revert@opak.no	X	-

Sammendrag

OPAK AS v/ Andres Belda Revert har gjennomført befarings den 1. februar 2023, og har vurdert diverse byggetekniske forhold i garasjeanlegg tilhørende Sameiet Borghaven.

OPAK har utarbeidet et estimat for kostnader knyttet til anbefalte tiltak. Dette er et grovt estimat og gir en indikasjon av forventet kostnader. Generelt anbefales det å regne med ca. 20% uforutsett av total kostnader på betongrehabilitering. Rigg og drift kan regnes som ca. 15% av total kostnader. Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert. Dette kan estimeres når man bestemmer hvilke tiltak skal utføres.

1. Etablering av rist med pumpe på oljeutskiller som tar ut overvannet
Kr. 1 200 000 ekskl. mva.
2. Betongrehabilitering: anbefales videre undersøkelse for å vurdere omfanget.
Foreløpig prisestimat
Kr. 750 000 ekskl. mva.
3. Epoxybehandling av gulvet i garasjen: anbefales videre undersøkelse for å vurdere omfanget/nødvendig ytterligere tiltak. Foreløpig prisestimat
Kr- 1 600 000 ekskl. mva.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Sameiet Borghaven, jamfør bestilling av 27.01.2023



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Hensikt

Sameiet Borghaven ønsker byggfaglig rådgivning om følgende:

1. Anlegging av rist med pumpe på oljeutskiller som tar ut overvannet.
2. Betongrehabilitering, herunder planlegging av mest kostnadseffektiv løsning med prisoverslag.
3. Epoxybehandling av gulvet i garasjen, herunder planlegging av mest kostnadseffektiv løsning med prisoverslag.

Eiendom

Boligblokk med seks etasjer og kjeller i to nivåer under terreng, ferdigstilt/oppført i 2004. Garasjen ligger i nederste kjelleretasje. Garasjergulv består av et betongdekke (gulv på grunn) fundamentert med peler. Søylar og vegger i plasstøpt betong.

Opplysninger

OPAK opplyser følgende:

OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Funn fra befaringen

Prosjekteringsgrunnlag viser at bygget ble utført i 4 byggetrinn. Alle trinn er utført med tilsvarende byggemåte og materialer. Konstruksjon er fundamentert med peler på fjell, og består av et betongskjelett med vegger, søylar, pilarer og dekker. Det finnes også bærende elementer i stål.

Kjeller består av plasstøpt gulv på grunn, vegger og pilarer.

Garasje ligger i kjeller i underetasje 2. Gulvnivå i garasjen er ca. 5 meter under bakkenivå. Det er ukjent grunnvannsnivået, og hvordan drenering rundt bygget er utført.

139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Bilde av funn	Beskrivelse
	Garasjen ligger i kjeller, gulvnivå er ca. 5 meter under terreng. Det er ukjent dreneringsforhold og grunnvannsnivå.
	Byggedetalj av gulvet og overgang til yttervegg. Garasjergulv består av et betongdekke (gulv på grunn) som er fundamentert med peler. Vanntett utførelse på overgang mellom gulv og vegger.
	Vertikal og horisontal byggedetalj av yttervegg. Overgang er armert med vertikal armering fra veggen, og forankringsarmering fra gulvet.
Anmerkninger/henvisninger: Armering: B500C Omfar: 50e Betong kvalitet: C45/50A i bunnplate og yttervegger, C35/45A i innvendige vegger og søyler Kontroll klasse: Normal Overdekning: 50 mm i uk fundament og YK yttervegg, 30 mm forøvrig Stålk profiler/plater: ST32	1650-421 - Det er benyttet betongkvalitet C45 på gulv og yttervegger. C35 på innvendige vegger og søyler. Armeringsoverdekning 50 mm på gulv og yttervegg, 30 mm forøvrig.



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Bilde av funn	Beskrivelse
	Prinsipp for armering av betonggulv. Det finnes armering både på underkant og overkant betonggulv, i begge retninger. Det finnes store felter uten fugekonstruksjoner.



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Vurderingsgrunnlaget skademekanismer betong

De mest aktuelle nedbrytningsmekanismene i betongkonstruksjoner er armeringskorrosjon som følger av klorider eller karbonatisering.

Armeringskorrosjon kan initieres av saltinfigering (klorid). Når klorider kommer inn til armeringsjernet og det er høy nok konsentrasjon av klorid, ødelegges den beskytende filmen rundt armeringen og korrosjon kan oppstå. Klorider i betong kan komme fra eksterne kilder, stort sett sjøvann og veisalt, eller innstøptes i betong (delbyggematerialer).

SINTEF Community detaljblad 520.034 gir en beskrivelse av sannsynlighet for korrosjon ved kloridinnholdet av sementvekten, se tabell under. Fargekode illustrerer sannsynlighet for korrosjon. Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt.

Kloridinnhold i % Cl ⁻ av sementvekt			Sannsynlighet for korrosjon
Under		0,4	
0,4	til	1	Mulig
1	til	2	Sannsynlig
over		2	



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Materialundersøkelse

Materialundersøkelse består av følgende:

- Kontroll av overdekning ved hjelp av en overdekningsmåler, som måler avstanden/dybden fra betongoverflaten inn til armeringsjernet
- Kontroll av kloridinnhold i betong ved å samle borestøv fra betongen. Kloridinnhold undersøkes i laboratorium ved bruk av en kloridselektiv elektrode. Antall sjikt per lokasjon er vurdert avhengig av overdekning
- Bomkontroll/klangtest gjennomføres ved banking med hammer/stålkjetting på betongoverflater

Følgende dokumentasjon finnes i vedleggene:

- Registrering av forhold finnes i Vedlegg II
- Kloridprøver finnes i Vedlegg III
- Kloridanalyseskjema finnes i Vedlegg IV
- Betongkontroll sjekklister finnes i Vedlegg V

Tabellen nedenfor oppsummerer resultater fra materialundersøkelse.

Fargekoder for korrosjonsrisiko er benyttet både for kloridinitiert korrosjon.

Prøvelokasjon	Beskrivelse	Armerings- overdekning	Kloridinnhold (% Cl- av sementvekt)	
P1	Gulv	60-70	0-20	0.7
			20-40	
			40-60	
P2	Vegg, ca. 10 cm fra bunnen	35-40	0-20	1.7
			20-40	
			40-60	
P3	Gulv	60-80	0-20	1.4
			20-40	
			40-60	
P4	Vegg, ca. 10 cm fra bunnen	20	0-20	
			20-40	
			40-60	
P5	Søyle, ca. 10 cm fra bunnen	25-30	0-20	1.9
			20-40	
			40-60	

139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Vurdering/årsak og tiltak

Tiltak 1: Rist med pumpe på oljeutskiller som tar ut vannet

Etablering av et pumpesystem med oljeutskiller vurderes som et omfattende tiltak. Pumpesystem må prosjekteres slik at det har tilstrekkelig kapasitet. Dette en søknadspliktig prosess, og man bør vurdere hvor vannet skal ledes. Systemet vil medføre vedlikeholdskostnader, og utsyr har en begrenset levetid. Kostnader knyttet til dette må vurderes mot kostander knyttet til andre mindre omfattende tiltak, som f.eks. leie av sugebil.

Det er ukjent om vannet som registreres inni garasjen er smeltevann fra bilene, eller om det også kan være grunnvann.

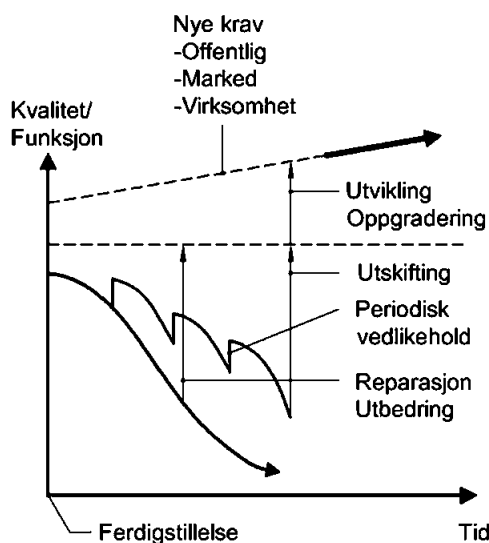
Rist som skal samle vannet bør etableres på laveste punkt, og sannsynligvis bør man jevne ut svanker med avrettingsmasse på hele garasjen, slik at det ikke dannes vanddammer andre steder.

Bygget er fundamenter med peler, og garasjegulvet er et gulv på grunn av ukjent tykkelse. Armeringsoverdekning ved innkjøringsrampen er ca. 60-70 mm, dvs. at man kan lage en rist med en dybde opp til ca. 50 mm ved innkjøringsrampen, slik at betongdekke ikke svekkes.

Det finnes en kum på høyeste punkt i garasjen. Funksjon til denne er ukjent.

Tiltak 2: Betongrehabilitering.

Skadebilde på garasjen er begrenset per i dag. Styret må bestemme hvilken vedlikeholdsstrategi som er ønskelig: forhindre skadeutvikling nå og unngå større vedlikeholdskostnader i fremtiden, eller utsette utbedringstiltak nå å utføre et større betongrehabiliteringsprosjekt om noen år. Figuren nedenfor hentet fra Sintef Community Byggforskserie 700.320 viser prinsippet.





139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Det ble registrert flere sprekker i betonggulvet. OPAK vurderer at disse sprekke kommer av manglende fugekonstruksjoner på betonggulvet/for lite armering. Disse skadene kan føre til større veldikeholdskostander fordi salter kan angripe armeringsjern gjennom sprekke.

Det ble registrert noen støpedefekter ved pilarer og vegger. Dette reduserer betongens evne til å beskytte armering mot korrosjon, fordi salter kan trenge inn i betongen raskere og forårsake armeringskorrosjon.

Kloridverdier som er registrert på gulv, vegger og søylen er høye. OPAK vurderer at det er høy sannsynlighet for armeringskorrosjon, dvs. at skadeutvikling pågår allerede. Det ble registrert rust på noen vegger.

Om det blir aktuelt å utbedre betongskader på søyler og vegger, anbefaler OPAK å montere katodisk beskyttelse på nedre delen av vegger og pilarer, ca. 0,5 m fra gulvet. OPAK anbefaler å utføre en utvidet betongkontroll for å vurdere om alle vegger og søyler har samme forhold.

OPAK anbefaler å utføre et prøvefelt på betonggulvet for å vurdere om armeringskorrosjon pågår. Gulvkonstruksjon har et annet forhold sammenlignet med søyler og vegger. Kloridinnhold er høyt, men samtidig er det høyt fuktighet i betongen (betong kan være kapillærmettet på armeringsnivå). Dette kan føre til begrenset skadeutvikling grunnet oksygenmangel. Uten oksygen blir armeringskorrosjon stanset (eller pågår i veldig lav hastighet). Dette bør undersøkes nærmere før man velger en utbedringsmetode. Det anbefales å utføre et prøvefelt på ca. 1 m² der man frilegger armering og vurderer skadeomfanget. Basert på dette kan man vurdere om betongdekke må rehabiliteres, eller om man kan legge et belegget uten ytterligere rehabilitering.

Tiltak 3: Herdeplastbelegging av gulvet i garasjen

Betong er et porøst materiale og suger vann. Vann i garasjen kan være forurenset med salt, grunnet biler som kommer med snø på vintertid. Snø smelter og vann blir stående i garasjen. Vannet inneholder salt som kommer fra veisaltning. Hvis man legger et herdeplassbelegg på betongoverflate, vil dette forhindre inntrenging av salter.

Der anbefales å undersøke skadebildet til armering som beskrevet over. Hvis det ikke finnes rustangrep på armeringsjern, kan man vurdere å legge belegget uten ytterligere tiltak. Hvis det bekreftes rustangrep på armeringsjern, må man vurdere om det skal monteres katodisk beskyttelse, også på gulvet.

Om det blir aktuelt å legge belegget anbefales det å støpe også hulkil ved vegger og søyler, og legge oppbrett på ca. 0,5 m på vegger og pilarer.



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Kostnader

OPAK har beregnet følgende kostnader. Dette er et grovt estimat og er kun ment for å gi en indikasjon på hvilke kostnader som kan forventes.

Tiltak 1 omfatter følgende: etablering av rist/slukrenne, graving, og diverse betongarbeid, levering, montering og tilkobling av tekniskutstyr og ledninger (pumpekum før oljeutskiller type ABS AS 0530, Oljeutskiller type SUKP-R NS 4 med pumpe og skap), og eventuelle prosjekteringskostnader.

Forventet levetid til tekniskutstyr er på ca. 20 år, og årlig driftskostnader på ca. kr. 25 000 ekskl. mva.

Generelt anbefales det å regne med ca. 20% uforutsett av total kostnader på betongrehabilitering.

Rigg og drift kan regnes som ca. 15% av total kostnader.

Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert. Dette kan estimeres når man bestemmer hvilke tiltak skal utføres.

Se alle forutsetninger under tabellen.

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris	Sum ekskl. mva.
Tiltak 1: pumpesystem med oljeutskiller	1	RS	kr 1 200 000	kr 1 200 000
Tiltak 2: betongrehabilitering				
Katodisk beskyttelse vegger	127	m ²	kr 3 500	kr 444 500
Katodisk beskyttelse søyler	38	skt	kr 4 000	kr 152 000
Hulkil og belegg	311	lpm	kr 400	kr 124 400
Utvidet betongkontroll	1	RS	kr 35 000	kr 35 000
Tiltak 3				
Herdeplastbelegg	2000	m ²	kr 800	kr 1 600 000
Prøvefelt 1 m2 på gulvet	1	stk.	kr 25 000	kr 25 000

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.

For OPAK AS

Andres Belda Revert

Andres Belda Revert
Dr. ingeniør/ Byggfaglig spesialrådgiver



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok
OPAKs HMS – Håndbok
Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivarettatt i henhold til HMS-Håndbok. <i>Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.</i>	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvalitetskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
- Norsk Standard: - NS-EN 1992-1-1:2004+A1:2004+NA:2018, Eurokode 2: Prosjektering av betongkonstruksjoner, del 1-1 Allmenne regler og regler for bygninger - NS-EN 1504-9:2008+NA:2013, Produkter og systemer for beskyttelse og reparasjon av betongkonstruksjoner - Definisjoner, krav, kvalitetskontroll og evaluering av samsvar - Del 9: Allmenne regler for bruk av produkter og systemer - SINTEF Community byggforsk serien: 520.026 – Viktige parameter for prosjektering og utførelse av bestandige betongkonstruksjoner - Byggforskserien 520.034, Kloridinnhold i betong. Prøveuttak og analysemetoder - Byggforskserien 720.431, Elektrokjemisk realkalisering og elektrokjemisk kloriduttrekk av betong - Betongrehabilitering-bok, Norsk Forening for Betongrehabilitering (NFB)

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.
For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken , og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.



Registrering av forhold

Project: Borghaven



1 drawing(s)



33 item(s)



Created by Andres 1/02/2023 Time Zone Europe/Oslo

Registrering av forhold



Digital report view (Scan or Click)



Vedlegg 3



48 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

1/8

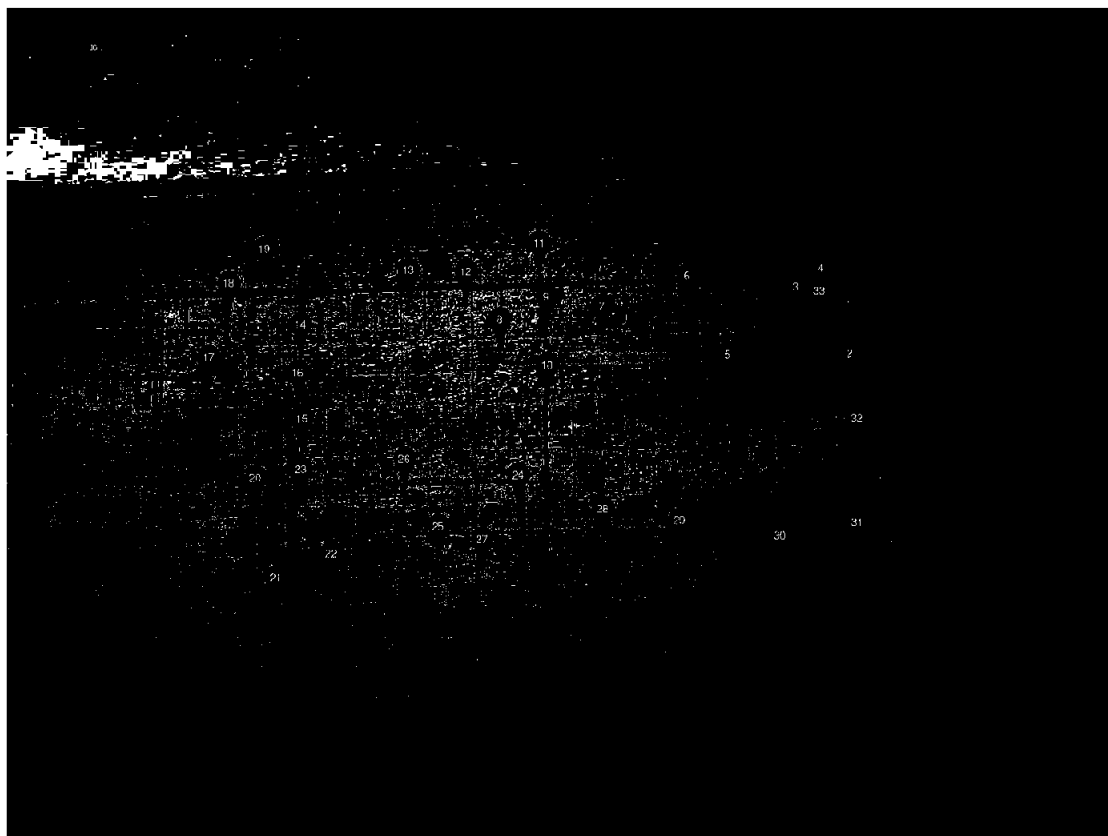


Registrering av forhold

Project: Borghaven

1. 1000002959

Open Delegated In Progress Fixed Closed



ID	Title	Description	Tags	Created by	Assignee	Drawing	Created at
Status							Due at
1 OPEN	riss vegg			Andres		1000002959	01/02/2023 12:01
2 OPEN	riss vegg			Andres		1000002959	01/02/2023 12:02
3 OPEN	sprekker og støpefeil søyle			Andres		1000002959	01/02/2023 12:02
4 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:04
5 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:05



Vedlegg 3



49 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

2/8



Registrering av forhold

Project: Borghaven

6 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:05
7 OPEN	fugekonstruksjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:06
8 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:07
9 OPEN	smeltevann			Andres		1000002959	01/02/2023 12:08
10 OPEN	smeltevann			Andres		1000002959	01/02/2023 12:08
11 OPEN	malingsavflassing			Andres		1000002959	01/02/2023 12:09
12 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:10
13 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:10
14 OPEN	fugekonstruksjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:11
15 OPEN	fugekonstruksjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:11
16 OPEN	støpefeil og saltutslag søyle			Andres		1000002959	01/02/2023 12:12
17 OPEN	saltutslag			Andres		1000002959	01/02/2023 12:13
18 OPEN	saltutslag og armeringskorrosjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:14
19 OPEN	malingsavflassing			Andres		1000002959	01/02/2023 12:14
20 OPEN	saltutslag og malingavflassing			Andres		1000002959	01/02/2023 12:16
21 OPEN	betongskader			Andres		1000002959	01/02/2023 12:17
22 OPEN	sprekker, saltutslag, støpedefekter			Andres		1000002959	01/02/2023 12:22



Vedlegg 3

50 av 92

Rapport.pdf

Powered by CHECKD

3/8

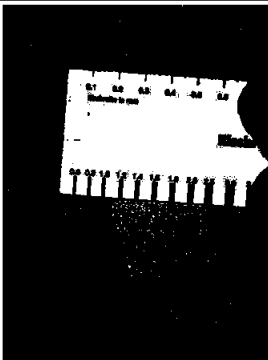


Registrering av forhold

Project: Borghaven

23 OPEN	fugekonstruksjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:22
24 OPEN	kjørefelt			Andres		1000002959	01/02/2023 12:23
25 OPEN	saltutslag			Andres		1000002959	01/02/2023 12:23
26 OPEN	støpedefekter			Andres		1000002959	01/02/2023 12:24
27 OPEN	saltutslag, rust			Andres		1000002959	01/02/2023 12:25
28 OPEN	fugekonstruksjon			Andres		1000002959	01/02/2023 12:27
29 OPEN	saltutslag			Andres		1000002959	01/02/2023 12:27
30 OPEN	sprekker gulv			Andres		1000002959	01/02/2023 12:28
31 OPEN	sprekk vegg			Andres		1000002959	01/02/2023 12:29
32 OPEN	rustutslag ved luftaggregat			Andres		1000002959	01/02/2023 12:30
33 OPEN	kumlukk			Andres		1000002959	01/02/2023 12:30

Pictures

		
#1 - 01/02/2023 12:01	#2 - 01/02/2023 12:02	#3 - 01/02/2023 12:03



Vedlegg 3



51 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

4/8



Registrering av forhold

📁 Project: Borghaven

		
#4 - 01/02/2023 12:04	#5 - 01/02/2023 12:05	#6 - 01/02/2023 12:05
		
#7 - 01/02/2023 12:06	#8 - 01/02/2023 12:07	#9 - 01/02/2023 12:08
		
#10 - 01/02/2023 12:08	#11 - 01/02/2023 12:09	#12 - 01/02/2023 12:10



Vedlegg 3

52 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

5/8



Registrering av forhold

Project: Borghaven

		
#13 - 01/02/2023 12:10	#14 - 01/02/2023 12:11	#15 - 01/02/2023 12:11
		
#16 - 01/02/2023 12:12	#17 - 01/02/2023 12:13	#18 - 01/02/2023 12:14
		
#19 - 01/02/2023 12:14	#20 - 01/02/2023 12:16	#21 - 01/02/2023 12:17
		
#22 - 01/02/2023 12:22	#23 - 01/02/2023 12:22	#24 - 01/02/2023 12:23



Vedlegg 3

53 av 92

Powered by CHECKD

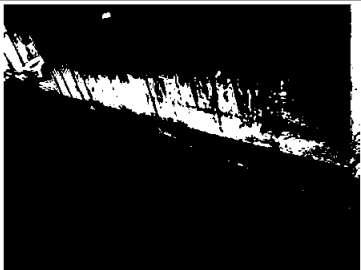
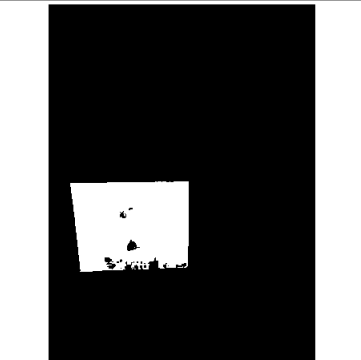
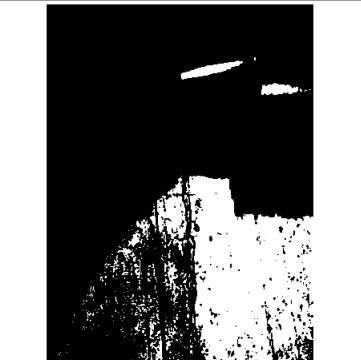
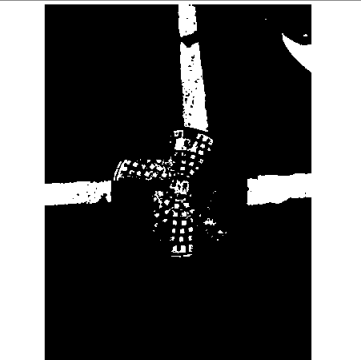
Rapport.pdf

6/8



Registrering av forhold

Project: Borghaven

		
#25 - 01/02/2023 12:23	#26 - 01/02/2023 12:24	#27 - 01/02/2023 12:25
		
#28 - 01/02/2023 12:27	#29 - 01/02/2023 12:27	#30 - 01/02/2023 12:28
		
#31 - 01/02/2023 12:29	#32 - 01/02/2023 12:30	#33 - 01/02/2023 12:30

Signature

Name

Andres

Signature



Vedlegg 3

54 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

7/8



Registrering av forhold

 Project: Borghaven



Notes



Vedlegg 3



55 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

8/8



Kloridprøver

Project: Borghaven



1 drawing(s)



5 item(s)



Created by Andres 1/02/2023 Time Zone Europe/Oslo



Digital report view (Scan or Click)



Vedlegg 3



56 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

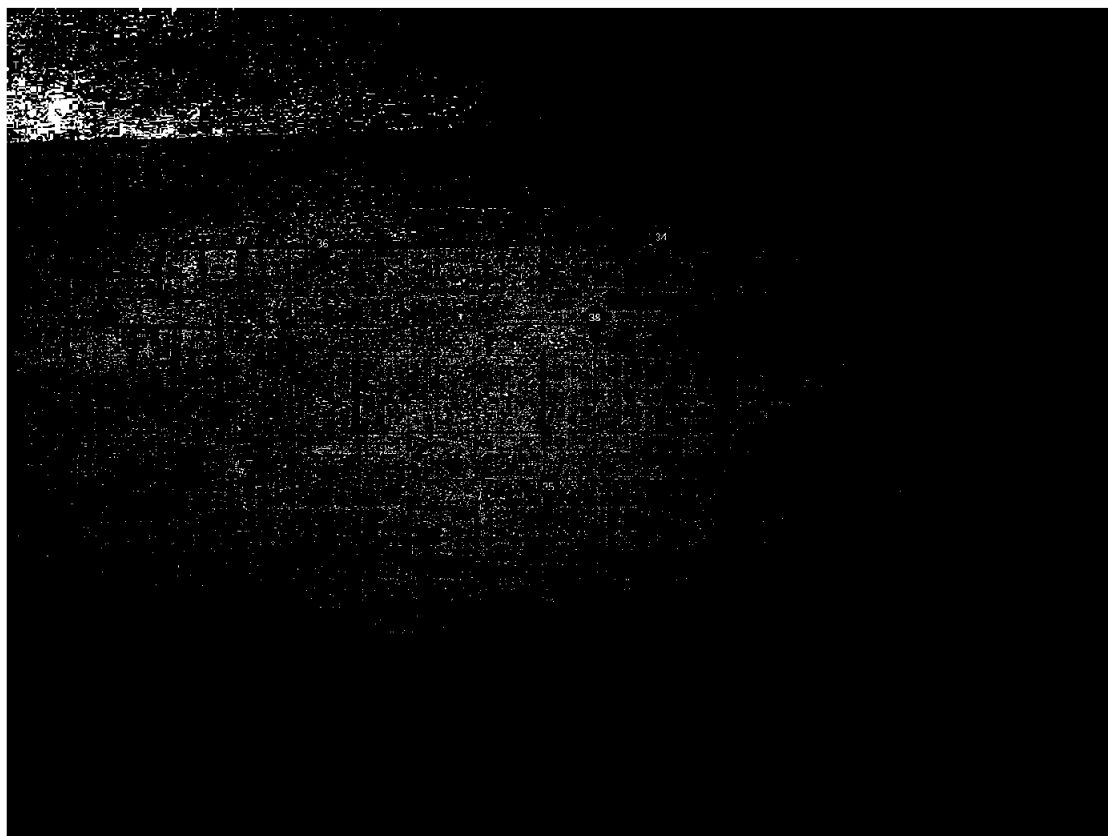
1/3



Kloridprøver
Project: Borghaven

1. 1000002960

Open Delegated In Progress Fixed Closed



ID	Title	Description	Tags	Created by	Assignee	Drawing	Created at
Status							Due at
34 OPEN	P1			Andres		1000002960	01/02/2023 12:47
35 OPEN	P2			Andres		1000002960	01/02/2023 12:53
36 OPEN	P3			Andres		1000002960	01/02/2023 13:01
37 OPEN	P4			Andres		1000002960	01/02/2023 13:20
38 OPEN	P5			Andres		1000002960	01/02/2023 13:21

Pictures



57 av 92
Powered by CHECKD

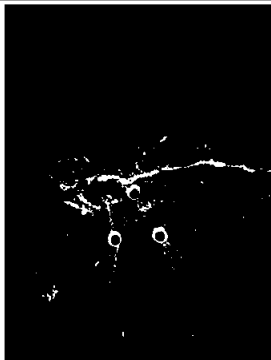
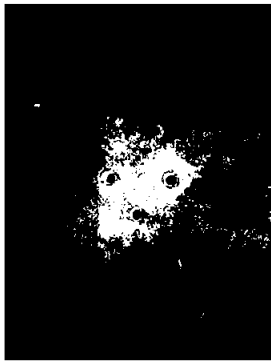
Rapport.pdf

2/3



Kloridprøver

Project: Borghaven

		
#34 - 01/02/2023 12:47	#35 - 01/02/2023 13:00	#35 - 01/02/2023 13:00
		
#36 - 01/02/2023 13:01	#37 - 01/02/2023 13:20	#38 - 01/02/2023 14:55

Signature

Name

Andres

Signature



Notes



Vedlegg 3



58 av 92

Powered by CHECKD

Rapport.pdf

3/3



OPAK

VEDLEGG III: KLORIDANALYSESKJEMA

OPAK		Kloridinnhold i betong			
SVV Håndbok 3.4.4, Byggforskserien 520.034					
Prøvetaking utført av	Dato	Oppdragsgiver	Ref.		
ABR	01.02.2023	Sameiet Borghaven			
Kloridanalyse utført av	Dato	Prosjekt	Nummer		
ABR	03.02.2023	Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10	139588		
Konstruksjonsbeskrivelse					
Konstruksjon	Byggeår	Kg/m ³	Betong		
Parkeringskjeller	2003		2400		
Kontrollert av	Dato	Sementfaktor	8.00		
Korrosjonrisiko iht. SINTEF Byggforskserie 520.034					
Kloridinnhold i % Cl ⁻ av sementvekt		Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonatisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt			
Under	0.4				
0.4	til	1	Mulig		
1	til	2	Sannsynlig		
over		2			
Resultater					
Prøve	Sjikt	Kommentarer	% Cl ⁻ av betongvekt	% Cl ⁻ av sementvekt	Vurdering
P1	0-20	Gulv	0.56	4.5	Mulig
	20-40		0.33	2.7	
	40-60		0.09	0.7	
P2	0-20	Vegg, ca. 10 cm fra bunnen	1.40	11.2	Sannsynlig
	20-40		0.67	5.4	
	40-60		0.21	1.7	
P3	0-20	Gulv	1.90	15.2	Sannsynlig
	20-40		0.97	7.8	
	40-60		0.17	1.4	

OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engelsteg 3
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00



OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16B av 92
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00



OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00



firmapost@opak.no
www.opak.no
Rapport.pdf



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

OPAK		Kloridinnhold i betong			
SVV Håndbok 3.4.4, Byggforskserien 520.034					
Prøvetaking utført av	Dato	Oppdragsgiver	Ref.		
ABR	01.02.2023	Sameiet Borghaven			
Kloridanalyse utført av	Dato	Prosjekt	Nummer		
ABR	03.02.2023	Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10	139588		
Konstruksjonsbeskrivelse					
Konstruksjon	Byggeår	Kg/m ³	Betong		
Parkeringskjeller	2003		2400		
Kontrollert av	Dato	Sementfaktor	8.00		
Korrosjonrisiko iht. SINTEF Byggforskserie 520.034					
Kloridinnhold i % Cl ⁻ av sementvekt		Den kritiske grenseverdien for kloridinnhold i betongen varierer fra 0,2 – 2% av sementvekt og er avhengig av betongkvalitet, fuktnivå og pH. Grenseverdi for ukarbonisert betong settes vanligvis til 0,4% av sementvekt			
Under	0.4				
0.4	til	1	Mulig		
1	til	2	Sannsynlig		
over	2				
Resultater					
Prøve	Sjikt	Kommentarer	% Cl ⁻ av betongvekt	% Cl ⁻ av sementvekt	Vurdering
P4	0-20	Vegg, ca. 10 cm fra bunnen	1.79	14.3	
	20-40		0.37	3.0	
	40-60		0.04	0.3	
P5	0-20	Søyle, ca. 10 cm fra bunnen	0.43	3.4	Sannsynlig
	20-40		0.22	1.7	
	40-60		0.05	0.4	

Vedlegg 3

ID 1205

60 av 92
Side 2 av 4

Rapport.pdf

Siste utskriftsdato: 13.02.2023 10:08



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

VEDLEGG IV: BETONGKONTROLL SJEKKLISTE

Utstyr			
- Armeringstegninger (hvis mulig) - Hørselvern - Covermeter (for måling av betongoverdekning) - Fenolftalein oppløsning pH 9 (for å finne karbonatiseringsdybde) - Prellhammer (for å finne trykkfasthet) - Borhammer (for å finne karbonatiseringsdybde, og å ta støvprøver for kloridinnhold) - Skyvelær (for å måle karbonatiseringsdybde og kloridprofil) - Konvolutter el. (for støvprøver) - Hammer (for å sjekke bom/avskallinger etc.) - Rissviddemåler - Lommelykt - Kamera			

Opplysninger			
- Utstyr finnes i utstysrom i 2. etg.			

Kontrollpunkter	Sjekket	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
Visuelt: (Merk av aktuelle observasjoner på skisse/tegning)			
Beskrivelse av konstruksjonens alder, tilstand, overflatebehandling etc.	X		
Se etter riss, prøv å tolke hvorfor riss har oppstått.	X		
Se etter støpereir, vannlekkasjer etc.	X		
For balkonger:			
Se etter riss mellom dekke og veggliv.		X	
Se etter skader/sprekker hvor evt. bjelker går inn i veggliv, f.eks ved uthugging.		X	
Sjekk rekkverkfester.		X	
Sjekk sprekker/avskallinger, særlig på forkanter og underside.		X	
Sjekk om det er fare for nedfall.		X	
For garasjedekker etc.:			
Finn ut om konstruksjonen har membran.			
Om dekkene ikke har membran, eller har mangelfull membran, må kloridinnhold i dekket sjekkes på flere dybder. F.eks. 0-20 mm,	X		



139588 Betongkontroll garasje- Eiriks gate 10

Kontrollpunkter	Sjekk	Ikke relevant	Kommentar/beskrivelse
20-40 mm og 40-60 mm, avhengig av armeringens beliggenhet.			
Prøver:			
1. Måle karbonatiseringsdybde i forhold til armering.	X		
2. Måle kloridinnhold i forhold til armering.	X		
3. Støpprøver sendes til laboratoriet. Vi får tilbake resultat i Cl % av betongvekt. Vi må selv forutsette sementinnhold i betongen og regne om til Cl% av sementvekt. Kritisk grenseverdi for kloridinnhold = 0,40 Cl % av sementvekt.			Analysert hos OPAK

Referanser
- Byggedetaljblader fra Sintef Byggforsk: - 520.031 - 542.661 - 520.032 - 572.204 - 520.034 - 700.110 - 520.036 - 720.111 - 520.038 - 720.112 - 520.061 - 720.232 - 520.067 - 722.403 - 523.611 - 723.105 - Tekniske godkjenningsdokumenter - NS 3420 - Plan og bygningsloven § 29-7 - Teknisk forskrift (TEK 10), kap. 10 - TEK 97 – § 7-33 - Byggesaksforskriften (SAK10), 4. del, kontroll











Kapitalforvaltning

Nøkkelinformasjon

Dokumentet gir nøkkelinformasjon om dette verdipapirfondet. Dette er ikke markedsføringsmateriell. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg til å forstå fondets kjennetegn og risikoen ved å investere i fondet. Du anbefales å lese nøkkelinformasjonen så du kan ta en velfundert beslutning om du vil tegne andeler i fondet.

KLP Likviditet P

ISIN: N00010272339
KLP Kapitalforvaltning AS
Organisasjonsnummer:
968437666

Målsetting og investeringsstrategi

Målsetting: KLP Likviditet P har som mål å gi høyest mulig avkastning innenfor fondets investeringsrammer.

Investeringsstrategi: Fondet er et aktivt forvaltet pengemarkedsfond med lav risiko som hovedsakelig investerer i norske rentepapirer. Fondet investerer i verdipapirer med risikovekt mindre eller lik 20 prosent og rating BBB- eller bedre. Fondet har svært lav renterisiko og lav kredittrisiko.

Referanseindeks: Fondets referanseindeks er NBP Liquidity Low Risk Index NOK (NOLIQLOWRISK).

Samfunnsansvar: Alle investeringer gjøres i samsvar med KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer.

Utbytte: Fondets skattemessige resultat deles ut til andelseierne. Resultatet tildeles i form av nye andeler per. 31. desember hvert år.

Handel: Fondsandeler kan normalt handles alle virkedager, forutsatt at relevante børser er åpne. Ved tegning av andeler før kl. 13.00 får du fondskurs samme dag, så fremt vi har mottatt betaling på fondets konto samt nødvendig dokumentasjon. Ved innløsning før klokken 13.00 får du fondskurs samme dag. Utbetaling i forbindelse med innløsning vil normalt skje innen 2-3 virkedager. Minsteinnskudd ved første tegning er 100 kroner. Månedlige spareavtaler er tilgjengelig fra 100 kroner pr. måned.

Risiko- og avkastningsprofil

◀ Lav risiko Høy risiko ▶

1 2 3 4 5 6 7

Risikoskalaen ovenfor viser sammenhengen mellom risiko og mulig avkastning ved investering i fondet. Fondets risikonivå er basert på svingninger i fondets kurs siste fem år. Der fondets historikk er kortere enn fem år, er fondets referanseindeks benyttet.

Historiske tall er ikke en sikker indikator for fondets fremtidige risikonivå. Fondets risikonivå kan endre seg over tid. Risikonivå 1 innebærer ikke at investeringen er risikofri. Uvanlige markedsforhold eller uforutsette hendelser kan føre til større kurssvingninger enn risikonivået indikerer.

Følgende risikofaktorer er ikke dekket av indikatoren, men er av vesentlig betydning for fondet: kredittrisiko, forvalterrisiko, likviditetsrisiko, operasjonell risiko og motpartsrisiko.

Kredittrisiko er risikoen for at en låntaker eller bank ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å betale løpende renter eller å tilbakebetale lånet.

Forvalterrisiko er risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne.

Likviditetsrisiko er risikoen for at fondets plasseringer ikke kan bli omsatt innen rimelig tid til gjeldende markedspris.

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser, menneskelige feil eller systemfeil.

Motpartsrisiko er risikoen for at en megler, depotbank eller annen motpart ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å utbetale verdien av en derivatkontrakt.



KLP Likviditet P

Kostnader

Det årlige forvaltningshonoraret som betales til forvaltningsselskapet, dekker kostnader i forbindelse med forvaltning, administrasjon og markedsføring. Forvaltningshonoraret reduserer fondets avkastning.

Kostnader som belastes ved kjøp og salg.

Tegningsgebyr	0,00%
Innløsningsgebyr	0,00%

Årlige kostnader

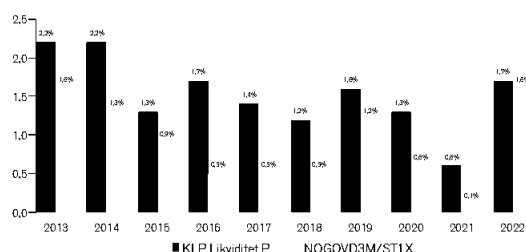
Løpende kostnader	0,10%
-------------------	-------

Resultatavhengig gebyr

I fond med tegnings- og innløsningsgebyrer, går disse i sin helhet til å dekke fondets transaksjonskostnader ved verdipapirhandel.

Fondet benytter svingprising for å dekke fondets transaksjonskostnader i forbindelse med kjøp og salg av andeler.

Historisk avkastning



Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters evne til å følge markedet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Referanseindeksen før 25.04.2022 var en statsindeks, mens fondet var investert i rentepapirer med høyere kredittrisiko. Dette gjør at fondets relative avkastning i figuren fremstår som bedre enn den reelt sett har vært, fordi referanseindeksen ikke gjenspeilte risikoen på fondets plasseringer fullt ut.

Fondet er denominert i NOK.

Praktisk Informasjon

Depotmottaker: Northern Trust Global Services SE, Norway Branch er depotmottaker for dette fondet.

Mer informasjon: Mer informasjon om fondet finnes på norsk i prospekt, vedtekter, halvårsrapporter og årsrapporter. Alt er tilgjengelig kostnadsfritt på vår nettside (www.klp.no). For ytterligere informasjon, kontakt oss på tlf. 55 54 85 00 eller fond@klp.no.

Kursinformasjon: Fondets verdi beregnes daglig basert på markedsverdien av de verdipapirene fondet eier. Fondskursen publiseres på Oslo Børs, i ledende aviser og hos Morningstar.

Skattelovgivning - for privatpersoner: Når fondet går med skattemessig overskudd, utbetales utbytte ved årsskiftet i form av nye andeler (antall andeler i fondet øker) til de som er andelseiere pr. 31.12. Dette regnes som skattepliktig inntekt på linje med renteinntekter. Verdien av andelene blir lagt til kostprisen slik at andelseieren ved senere salg av andelene skal unngå dobbelbeskatning. På grunn av dette vil fondets avkastning for året som helhet se negativ ut, men andelseieren har altså fått flere andeler uten å betale for dette.

Ansvarsfraskrivelse: KLP Kapitalforvaltning kan kun holdes ansvarlig for opplysninger i nøkkelinformasjonen som er villedende, unøyaktig eller inkonsistent i forhold til opplysninger i prospektet.

Fondsinformasjon: Fondets minsteinnskudd ved første tegning er 100 kr. Månedlig spareavtale er tilgjengelig fra 100 kr. pr. måned.



PROSPEKT FOR VERDIPAPIRFONDET KLP LIKVIDITET (tidl. KLP Pengemarked)

1. VERDIPAPIRFONDET

Navn:	Verdipapirfondet KLP Likviditet
Organisasjonsnummer:	979 518 218
Type fond:	UCITS
Klassifisering VFF:	Pengemarkedsfond med lav risiko
Stiftelsesdato:	30.05.1994 (gjenoppstartet 01.02.2000)
Revisor:	PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, 0194 Oslo

Investeringsmål

Verdipapirfondet KLP Likviditet har som målsetting å oppnå høyest mulig avkastning innenfor fondets investeringsmandat. Fondet forvaltes aktivt og investerer hovedsakelig i rentebærende verdipapirer og pengemarkedsinstrumenter utstedt i norske kroner som omsettes innenfor EØS. Referanseindeksen for fondet er NBP Liquidity Low Risk Index NOK (NOLIQLWRISK). Referanseindeksen er levert av administratoren Nordic Bond Pricing, som inngår i European Securities and Markets Authority (ESMA) sitt register over godkjente administrasjoner av referanseindekser. Mer informasjon om referanseindeksen kan gis av administratoren Nordic Bond Pricing på forespørsel.

Investeringsstrategi

Fondet er et pengemarkedsfond med lav risiko. Fondet vil dermed ha en rentefølsomhet på mindre enn 0,5, og en vektet gjennomsnittlig løpetid på mindre enn 1 år.

Fondet investerer kun i papirer der utstederen eller papiret har en rating på minimum BBB- (Investment grade). Krav om rating gjelder ikke for papirer utstedt av offentlig sektor.

Fondet kan kun investere i papirer med risikovekt mindre eller lik 20 prosent, slik dette er definert i § 5 i tidligere Forskrift om minstekrav til kapitaldekning i forsikringsselskaper, pensjonskasser med mer. Fondet kan uavhengig av dette besitte likvide midler.

Fondet har tillatelse fra Finanstilsynet etter vpfl. § 6-7, tredje ledd og kan plassere inntil 100 prosent av fondets eiendeler i omsettelige verdipapirer eller pengemarkedsinstrumenter som nevnt i vpfl § 6-6 annet ledd nr. 3, utstedt eller garantert av en EØS-stat eller av en norsk kommune eller fylkeskommune. Midlene skal plasseres i minst 6 ulike utstedelser og plasseringen i én og samme utstedelse kan ikke overstige 30 prosent av fondets samlede eiendeler.

Fondets investeringsrammer er i tillegg til i dette prospektet fastsatt i vedtektene som ligger vedlagt.

Endringer av fondets investeringsmål og -strategi innenfor rammen av vedtektene kan vedtas av KLP Kapitalforvaltning AS' (heretter forvaltningsselskapet) styre gjennom endring av prospektet. Endringer som innebærer endring i fondets vedtekter, reguleres av lov om verdipapirfond (heretter verdipapirfondloven) § 4-14, som bl.a. krever samtykke fra andelseiermøtet og godkjenning fra Finanstilsynet.

Ansvarlige og bærekraftige investeringer:

KLP-fondene har retningslinjer for ansvarlige investeringer. Retningslinjene har som formål å sikre at KLP-fondene er ansvarlige investorer og eiere. Retningslinjene innebærer blant annet at KLP-fondene integrerer ESG-faktorer (miljø, sosiale og virksomhetsstyring) i investeringsanalyser og beslutningsprosesser, utøver et aktivt eierskap og utelukker selskaper som rammes av kriteriene for ekskludering. Målet er å levere konkurransedyktig avkastning over tid, samtidig som vi integrerer bærekraftsrisiko og samfunnsansvar.



Bærekraftsrisiko er miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte hendelser eller omstendigheter som kan ha en faktisk eller mulig vesentlig negativ innvirkning på investeringens verdi dersom de skulle inntreffe. Hvor stor risikoen er varierer mellom selskap, industrier og markeder, aktivaklasse og tidshorisont på investeringene. Bærekraftsrisikoen i KLP-fondene er sammensatt av investeringenes eksponering mot disse faktorene.

KLP Kapitalforvaltning arbeider aktivt med å integrere vurderinger av bærekraftsrisiko i forvaltningen av fondet, for å redusere negative effekter av slik risiko og bidra til positiv samfunnsmessig utvikling. Effekten av bærekraftsrisikoen på fondets avkastning er usikker, spesielt på kort sikt. Verdsettelsen av verdipapirer påvirkes av mange forhold hvor bærekraftsrisiko kun er ett av elementene.

For andelseiere i fond vil forventet effekt av bærekraftsrisiko bero på en kombinasjon av effekt på avkastning og risiko:

- Den relative verdiutviklingen på finansielle instrumenter fra utstedere som har akseptabel håndtering av bærekraftsrisiko versus de utstedere som ikke har dette, og
- I hvor stor grad svingningsrisikoen påvirkes av at investeringsuniverset begrenses gjennom eksklusjoner av selskaper som har kritikkverdig håndtering av bærekraftsrisiko eller som opererer innenfor bransjer som ikke anses å ha akseptabel bærekraftsrisiko.

Les mer om gjeldende retningslinjer, aktivt eierskap og utelukkede selskaper på klp.no.

Teknikker for å oppnå en effektiv porteføljeforvaltning

Fondet har etter vedtektene adgang til å foreta verdipapirutlån for å effektivisere porteføljeforvaltningen. Før dette iverksettes, vil det tas inn opplysninger i prospektet om inntekter, kostnader og sikkerhet.

Derivater

Derivater kan benyttes for effektiviserings- og sikringsformål, herunder for å oppnå eksponering mot enkeltpapirer. Forventet risiko og forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene. Den underliggende eksponeringen i verdipapirer fra derivater inngår i beregning av eksponering i forhold til de alminnelige spredningskravene for fondets plasseringer. Hvilke typer derivater som kan benyttes i fondet er regulert i § 3 i vedtektene. Fondets totale eksponering i derivater beregnes etter en forpliktelsesmodell med utgangspunkt i markedsverdien til de underliggende eksponeringene.

Finansiell giring

Fondet benytter ikke finansiell giring.

Historisk avkastning

Historisk avkastning er ingen garanti for framtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Fondets avkastning kan variere innenfor et år. Den enkelte andelseiers tap eller gevinst vil derfor avhenge av de eksakte tidspunktene for kjøp og salg av andelene.

For oppdatert informasjon knyttet til fondets historiske avkastning og risiko henvises det til informasjon om fondet på forvaltningsselskapets hjemmeside. Informasjon om avkastning og risiko er også tilgjengelig gjennom offisielle informasjonsleverandører slik som Oslo Børs, Morningstar, Finansportalen og Fondsdata hos Verdipapirfondenes forening.

Risikoprofil

Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis lav svingningsrisiko (volatilitet). Fondets nøkkelinformasjon har oppdatert risikoinformasjon på forvaltningsselskapets hjemmeside klp.no. Risikoskalaen er en indikasjon på hvor mye fondet forventes å svinge i verdi. Fondets risikonivå er



basert på svingninger i fondets kurs siste fem år. Der fondets historikk er kortere enn fem år, er fondets referanseindeks benyttet.

Store svingninger betyr høyere risiko og mulighet for høyere avkastning. Risikonivå 1 er ikke risikofritt. Fondets risikonivå kan endre seg over tid. Uvanlige markedsforhold eller uforutsette hendelser kan føre til større kurssvingninger enn risikonivået indikerer.

Følgende risikofaktorer er av vesentlig betydning for fondet:

Markedsrisiko (dekkes av indikatoren for risiko ovenfor) er risikoen for tap som følge av prisbevegelser i markedene for aksjer, renter eller valuta.

Kredittrisiko er risikoen for at en låntaker eller bank ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å betale løpende renter eller å tilbakebetale lånet/innskuddet.

Forvalterrisiko er risikoen for at forvalter oppnår en lavere avkastning enn referanseindeksen, som følge av avvik fra denne.

Likviditetsrisiko er risikoen for at fondets plasseringer ikke kan bli omsatt innen rimelig tid til gjeldende markedspris.

Operasjonell risiko er risikoen for tap som følge av svikt i interne prosesser, menneskelige feil eller systemfeil.

Motpartsrisiko er risikoen for at en motpart ikke kan oppfylle sine forpliktelser, som for eksempel å utbetale verdien av en derivatkontrakt.

Bærekraftsrisiko er miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte hendelser eller omstendigheter som kan ha en faktisk eller mulig vesentlig negativ innvirkning på investeringens verdi dersom de skulle inntreffe.

Likviditetsstyring

Fondets midler plasseres i likvide finansielle instrumenter i tråd med bestemmelsen om likviditet i verdipapirfondloven § 6-5. Forvaltningsselskapet overvåker løpende fondets likviditetsbehov og etterlevelse av kravet i verdipapirfondloven. Porteføljesystemet viser likviditetsutvikling i fondets plasseringer. I tillegg viser interne rapporter oversikt over innkomne tegninger og innløsninger i fondet. Informasjonen benyttes til å foreta salg av eiendeler for å fremskaffe likviditet, eller plassering av ledig likviditet i finansielle instrumenter.

Kostnader

Se oversikt over forvaltningshonorar og minimumsinnskudd i tabellen over andelsklasser nedenfor.

Alle kostnader knyttet til forvaltningen av fondet er inkludert i forvaltningshonoraret, med unntak av; transaksjonsdrevne kostnader, betaling av skatter, renter på kortsiktig låneopptak etter verdipapirfondloven § 6-10, kostnader forbundet med salg og innløsning av andeler, og ekstraordinære kostnader.

Med transaksjonsdrevne kostnader menes kurtasjekostnader, samt bankgebyrer og depotkostnader som påløper ved utføring av transaksjoner for fondet.

Med ekstraordinære kostnader menes kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser og kan være, men begrenser seg ikke til, kostnader i forbindelse med; inndrivelse av kildeskatt som fondet har krav på, og deltakelse i gruppesøksmål eller på egne vegne iverksette rettslig prosess for å ivareta fondet og andelseiernes interesser. Ekstraordinære kostnader skal vedtas av forvaltningsselskapets styre før de kan belastes fondet.



Forvaltningshonorar beregnes daglig basert på fondets utgående beholdning den respektive dag.

2. ANDELSEIERE

Andelsklasser

Fondet har følgende andelsklasser;

P	NOK	NO0010272339	0.10 %	1. gangs minstetegning kr 100 eller månedlig spareavtale på minimum kr 100
S	NOK	NO0012445800	0.09 %	1. gangs minstetegning kr 10.000.000
N	NOK	NO0012445818	0.09 %	For investorer som tegner i norske kroner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet

Andelens art

Hver andelseier har en ideell part i en eller flere av fondets klasser som svarer til vedkommendes andel av det totale antall utstedte fondsandeler. Hver andel i verdipapirfondet gir lik rett i fondet. Andelene registreres på kunden. Det kan knyttes disposisjonsfullmakt til andelene. Det utstedes ikke omsettelige andelseierbevis.

For investeringer i verdipapirfond gjelder ingen garanti for det investerte beløpet. Fondets disponering av midler er strengt regulert gjennom lover, forskrifter, vedtekter og prospekt. Fondets depotmottaker skal kontrollere at fondet opererer i samsvar med disse bestemmelsene.

Utover andelsinnskuddet er andelseier ikke ansvarlig for fondets forpliktelser. En andelseier har ikke rett til å forlange deling eller oppløsning av fondet.

Med samtykke fra Finansdepartementet kan forvaltningsselskapet fatte vedtak om at verdipapirfondet skal overføres til et annet forvaltningsselskap eller avvikles.

Overføring til et annet forvaltningsselskap vil følge bestemmelsene om vedtektsendringer i verdipapirfondloven § 4-14. Andelseierne vil bli informert om overføringen - herunder begrunnelsen for denne og når overføringen vil finne sted i god tid før gjennomføringen av overføringen og i overenstemmelse med eventuelle krav fra Finanstilsynet.

Ved avvikling av verdipapirfondet vil andelseierne bli informert om begrunnelsen for avviklingen, konsekvensene for den enkelte andelseier, kostnader samt planlagt dato for når avviklingen skal være gjennomført og andelseieren vil få utbetalt verdien av sine andeler.

Føring av andelseierregister for fondet ivaretas av forvaltningsselskapet i Verdipapirsentralen ASA (VPS), Fred. Olsens gate 1, 0152 Oslo. Andeler i fondet tegnet gjennom godkjent forvalter (nominee)



føres i forvalterens navn i andelseierregisteret. Forvalteren fører eget underregister over andeler for sine kunder.

Hver andel er pålydende kr. 1.000. Denne verdien brukes ved oppstart av fondet og ved oppstart av en ny andelsklasse. Deretter skjer tegning og innløsning av andeler til andelsverdi den aktuelle dagen.

Andelseierne i de fond forvaltningsselskapet forvalter, skal velge 2 av 6 representanter i styret til forvaltningsselskapet. Hver representant er på valg annethvert år. Valgmøte skal være avholdt innen utgangen av juni måned.

Likebehandling av andelseiere er et sentralt prinsipp i verdipapirfondloven og den praksis forvaltningsselskapet følger. Selskapet har nærmere retningslinjer og rutiner for å sikre likebehandling og forsvarlig forebygging og håndtering av mulige interessekonflikter mellom kunder, og mellom kunder og forvaltningsselskapet eller nærstående selskaper til forvaltningsselskapet. Disse retningslinjene og rutinene skal beskytte alle andelseiere i fondet. Nærmere informasjon om dette kan fås ved henvendelse til forvaltningsselskapet.

Enhver tvist som oppstår mellom andelseier og forvaltningsselskapet, skal søkes løst etter norsk rett og med Oslo tingrett som verneting. Kunder som kan gjøre krav på utenlandsk verneting, kan etter forvaltningsselskapets valg saksøkes ved slike verneting.

Tegning og innløsning av fondsandeler

Tegning (kjøp) og innløsning (salg) av andeler i fondet kan gjøres hos forvaltningsselskapet, på klp.no, via VPS Investortjenester eller via distributører av fondet. Opplysninger om distributører kan fås fra forvaltningsselskapet.

Ved kjøp av andeler før kl. 13:00 direkte hos forvaltningsselskapet gis dagens kurs, forutsatt at betaling er mottatt på fondets bankkonto innen kl. 15:00 samme dag. Forvaltningsselskapet kan samtykke til at dagens kurs også gis når det foreligger tilfredsstillende sikkerhet for at fondet vil få tilgang til tegningsbeløpet innen oppgjørstiden i de aktuelle finansielle instrumentene som fondet er investert i. Ved trekk fra kundens konto eller via VPS investortjenester gis kurs samme dag, hvis kjøp foretas før kl. 13.00, forutsatt at tegningsbeløpet er tilgjengelig på kundens konto. Ved førstegangskjøp må kundeforhold være etablert før tegning kan aksepteres.

Ved salg av andeler før kl. 13 direkte hos forvaltningsselskapet eller via VPS Investortjenester gis det kurs samme dag. Penger vil normalt være på kundens bankkonto 2-3 virkedager etter at innløsningen er registrert. Ved nyttår kan det ta noen flere dager.

Forvaltningsselskapet tar ikke ansvar for eventuelle tap, herunder avvikende kurs, som følge av at innsendte ordre av tekniske eller andre årsaker utenfor forvaltningsselskapets kontroll, ikke mottas til rett tid eller på forståelig måte.

Fondene er stengt for kursfastsettelse, tegning og innløsning på norske helligdager og når mer enn 30% av fondenes investeringsunivers er stengt. Oversikt over hvilke dager det forventes at de enkelte fond er stengt ut over norske helligdager, er tilgjengelig på selskapets hjemmeside. Oversikten vil oppdateres ved inngangen til nytt kalenderår, men fondene kan stenges oftere enn dette grunnet endringer i investeringsunivers, ekstraordinær stenging av børser eller når det kommer nye helligdager.

Verdipapirfondene som forvaltes av forvaltningsselskapet er ikke registrert i henhold til US Investment Advisers Act av 1940 og vil heller ikke bli det. Fondsandelene kan derfor ikke tilbys, selges, overføres eller leveres direkte eller indirekte til, eller på vegne av eller til fordel for, en person som befinner seg "i USA", som definert i bestemmelse 202 (a)(30) i 1940-loven.



For fullstendig informasjon om tegning og innløsning; se våre *Vilkår for fondskjøp* på fondssidene på klp.no.

Suspensjon av innløsningsretten

Under stenging av børs eller andre ekstraordinære forhold, samt i særlige tilfeller der det er berettiget ut fra hensynet til andelseiernes interesser, kan forvaltningsselskapet med samtykke fra Finanstilsynet helt eller delvis utsette verdiberegningen og utbetalingen av innløsningskrav. Ved vurderingen av om slike tiltak skal iverksettes vil forvaltningsselskapet særlig legge vekt på hensynet til likebehandling av fondets andelseiere.

Dersom andelseiernes eller allmennhetens interesser tilsier det, kan Finanstilsynet også pålegge forvaltningsselskapet å suspendere innløsningsretten helt eller delvis.

Verdifastsettelse og andelsverdi (kurs)

Fondets andelsverdi kalkuleres daglig for hver aktive klasse i fondet. Grunnlaget for beregning av verdien av andelen er markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter tillagt verdien av fondets likvider/fordringer, påløpte ikke-forfalte inntekter, samt fratrullet gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar. Summen av fondets netto eiendeler deles på antall utstedte andeler for å komme frem til andelsverdien.

Ved manglende observerbare markedspriser skal det beregnes antatt markedspris i samsvar med anerkjente prinsipper for verdifastsettelse, herunder Verdipapirfondenes Forenings bransje anbefaling om verdivurdering av lite likvide egenkapitalinstrumenter.

Forvaltningsselskapet praktiserer rutiner for svingprising for å forhindre at eksisterende andelseiere bærer kostnadene ved tegninger og innløsninger som andre andelseiere foretar. Dette betyr at kostnadene som fondet påføres, som følge av at det må kjøpe eller selge finansielle instrumenter, bæres av kundene som gjør disse andelstransaksjonene. Dette gjennomføres ved justering av andelsverdien med en svingfaktor. Ved netto tegning i fondet justeres andelsverdien opp, og ved netto innløsning justeres andelsverdien ned. Svingfaktoren fastsettes basert på observerte historiske transaksjonskostnader eller andre relevante indikatorer, og den kan justeres ved ekstraordinære forhold i markedet. Svingfaktoren evalueres kvartalsvis. Svingfaktorene for de ulike fondene/fondsgruppene publiseres på klp.no.

For fond som oppnår markedseksposering gjennom plasseringer i andre fond (fond-i-fond), blir andelsverdien påvirket indirekte av anvendt svingfaktor i fondet, eller fondene, som andelskapitalen er plassert i. Forvaltningsselskapet anvender derfor ikke en egen svingfaktor på andelsverdien i slike tilføringsfond, for å kompensere for kostnader ved transaksjoner i underliggende mottakerfond.

Kunngjøring av andelsverdi

Fondenes andelsverdi kunngjøres via Oslo Børs daglig.

Informasjon om fondene

Årsregnskap for fondet avlegges per 31. desember og offentliggjøres innen utgangen av mars måned hvert år. Halvårsrapport offentliggjøres innen utgangen av august hvert år.

Nøkkelinformasjon oppdateres løpende, mens prospekt oppdateres årlig og ved vesentlige endringer. Samtlige dokumentene er vederlagsfritt tilgjengelige på forvaltningsselskapets hjemmesider klp.no.

Dersom deler av fondets beholdning blir gjenstand for særlige ordninger på grunn av illikviditet eller det foretas endringer i forvaltningsselskapets systemer for likviditetsstyring, vil informasjon om dette bli inntatt i fondets hel- og halvårsrapporter.



3. SKATTEREGLER OG UTBYTTE FOR VERDIPAPIRFOND

Skattemessige forhold

Informasjonen nedenfor innebærer ingen skatterådgivning, og gjengir kun de generelle og grunnleggende skattereglene for fondet og de andelseiere som er skattepliktige til Norge i henhold til dagens skatteregler.

Skatteregler for fondet

Verdipapirfond beskattes etter fritaksmetoden. Dette innebærer fritak for skatt på gevinster på aksjer (og aksjederivater) innenfor EØS. Tilsvarende er tap ved realisasjon av aksjer ikke fradragsberettiget.

Aksjeutbytte (og gevinst på aksjederivat) innvunnet utenfor EØS inngår i skattemessig inntekt sammen med 3 prosent av aksjeutbytte innvunnet innenfor EØS.

En spesialregel for verdipapirfond innebærer videre fritak for skatt på realiserte gevinster fra aksjer utenfor EØS-området. Tilsvarende er tap ikke fradragsberettiget.

Renteinntekter og gevinster fra rentebærende verdipapirer, samt gevinster på valuta og sikringsforretninger inngår i skattemessig inntekt.

Verdipapirfond kan kreve fradrag for eventuelle utdelinger til andelseierne i den utstrekning utdelingen skattlegges som renteinntekt hos andelseierne.

Netto skattemessig inntekt i fondet beskattes med gjeldende skattesats for alminnelig inntekt.

Verdipapirfond er fritatt for formuesskatt.

Skatteregler for andelseiere

Utdeling og realisasjon fra verdipapirfond, som har en aksjeandel på mer enn 80 prosent aksjer (aksjefond) skattlegges som aksjeinntekt. For fond med aksjeandel på mindre enn 20 prosent (rentefond) skattlegges utdeling og realisasjon som renteinntekt. Ved aksjeandel mellom 20 og 80 prosent (kombinasjonsfond) foretas det en fordeling mellom aksjeinntekt og renteinntekt basert på aksjeandelen i fondet. Ved realisasjon av fondsandel skal gjennomsnittet av aksjeandelen i ervervs- og salgsåret legges til grunn ved beregning av gevinst/tap.

Flytting mellom fond anses som en realisasjon. Gevinster eller tap skal føres etter "først inn – først ut"- prinsippet (FIFU), som innebærer at de først tegnede andelene innløses først.

Skatteregler for personlige andelseiere med skatteplikt til Norge

Realiserte kursgevinster og utdeling fra rentedelen av fondsandeler beskattes med gjeldende skattesats for alminnelig inntekt.

Realiserte kursgevinster og utdeling fra aksjedelen av fondsandeler beskattes etter aksjonærmodellen. Det vil si at aksjeinntekter først fratrekkes et skjermingsfradrag. Deretter oppjusteres de med den til enhver tid gjeldende oppjusteringsfaktor og beskattes med gjeldende skattesats for alminnelig inntekt.

Andeler i verdipapirfond er skattepliktig formue og verdsettes til andelsverdien 1. januar i skattefastsettingsåret, fratrasket den til enhver tid gjeldende verdsettelsesrabatt.

Aksjesparekonto - ASK

Fra 2017 er det innført regler om aksjesparekonto som vil være skattemessig gunstig for mange privatpersoner. Under denne ordningen kan gevinstbeskatning utsettes til gevinsten tas ut fra aksjesparekontoen. Opprinnelig innbetalt beløp kan tas ut – uten at det utløser beskatning. For nærmere informasjon, se klp.no.



Individuell pensjonssparing - IPS

Fra 2017 til 2021 får skatteyttere fradrag i alminnelig inntekt for innskudd til ordningen på inntil kr. 40 000 kroner årlig. Fra 2022 er øvre grense for slik pensjonssparing kr. 15 000 kroner årlig. Pensjon som blir utbetalt under ordningen, blir skattlagt som alminnelig inntekt. Inntættende midler i ordningen skal være unntatt fra formuesskatt og løpende inntektsskatt på avkastningen. For mer detaljert informasjon om IPS, se [klp.no](#).

Skatteregler for selskap med skatteplikt til Norge

Andelseiere som er selskap beskattes etter fritaksmetoden for aksjeandelen i fondet slik det er beskrevet under skatteregler for fondet.

Med selskap menes aksjeselskap og selskap som er likestilt med aksjeselskap. I tillegg er foreninger, stiftelser, kommuner, fylkeskommuner, interkommunale selskap og visse konkurs- og administrasjonsbo omfattet av fritaksmetoden.

Realiserte gevinster og utdeling fra rentedelen i fondet beskattes med gjeldende skattesats for alminnelig inntekt.

Skatteregler for andelseiere med skatteplikt til utlandet

Utenlandske andelseiere svarer kildeskatt på utbytte fra Norge etter den sats som følger av det enkelte lands skatteavtale. Investorer som er skattepliktige til andre land enn Norge, bør undersøke gjeldende skatteregler i de respektive land.

Skatteregler – endring

Dersom skattereglene endres i Norge eller andelseierens hjemland og det inngås nye skatteavtaler, kan reglene ovenfor bli endret. Fondet må til enhver tid innrette seg etter gjeldende bestemmelser.

Innberetning av skatteopplysninger

Verdipapirfond og forvaltningsselskap er pålagt å innberette opplysninger til Skattedirektoratet om finansielle forhold for andelseiere og reelle rettighetshavere. Hvis disse er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i andre stater enn Norge, vil Skattedirektoratet videreformidle opplysningene til de respektive stater etter reglene i FATCA (Foreign Account Tax Compliance Act), CRS (Common Reporting Standard) og bilaterale skatteavtaler. Andelseierne får gjenpart av det som innberettes via realisasjonsoppgaver og beholdningsoppgaver ved årsslutt.

Utbytte

Utbytte utdeles til andelseierne. Det utdeles utbytte som renteinntekter i form av nye andeler i fondet. Utbytte utdeles årlig til andelseiere registrert i fondets andelseierregister per 31.12.

4. DEPOTMOTTAKER

Firma:	Northern Trust Global Services SE, Norway Branch
Forretningskontor:	3 rd Floor, Haakon VII's gate 6, Oslo
Postadresse:	3 rd Floor, Haakon VII's gate 6, 0161 Oslo
Organisasjonsnummer:	925 952 567
Hovedvirksomhet:	Bank

Depotmottaker har utkontraktert oppbevaring av fondets finansielle instrumenter og bankinnskudd til sin globale sub-custodian, Northern Trust Global Services SE. Den globale sub-custodian vil delegere oppbevaringen av fondet finansielle instrumenter og bankinnskudd til andre sub-custodians i aktuelle jurisdiksjoner. Oversikt over sub-custodians som benyttes av Northern Trust Global Services SE for oppbevaring av KLP-fondenes midler fremgår av oversikt tilgjengelig på [klp.no](#).

Depotmottaker legger til grunn at det ikke vil oppstå noen interessekonflikter direkte som følge av



bruken av sub-custodians oppført i nevnte oversikt, men vil informere forvaltningsselskapet dersom slike likevel skulle oppstå. Potensielle interessekonflikter vil kunne være knyttet til situasjoner der depotmottaker eller sub-custodian som oppbevarer fondets midler, har en annen interesse i utfallet av en tjeneste eller aktivitet som ytes til fondet, eller en transaksjon som utføres på vegne av fondet, enn det fondet har. Alternativt at depotmottaker eller sub-custodian har interesse i utfallet av en tjeneste eller aktivitet som ytes til annen kunde, som vil være i konflikt med interessene til fondet. Interessekonflikter kan også oppstå mellom depotmottaker og sub-custodians, eller deres tilknyttede selskaper, f.eks. dersom tilknyttet selskap til depotmottaker selger et produkt eller yter en tjeneste til fondet, samtidig som det tilknyttede selskapet har en finansiell eller forretningsmessig interesse i produktet eller tjenesten. Depotmottaker har retningslinjer som adresserer slike potensielle interessekonflikter.

Andelseiere kan ved henvendelse til forvaltningsselskapet få oppdatert informasjon om fondets depotmottaker, depotmottakerens plikter, bruk av utkontraktering for oppbevaring av fondets midler, oversikt over sub-custodians som forestår slik oppbevaring, samt eventuelle interessekonflikter som har oppstått.

5. FORVALTNINGSSSELKAPET

Firma: KLP Kapitalforvaltning AS
Forretningskontor: Dronning Eufemias gate 10, 0191 Oslo
Postadresse: Postboks 400 Sentrum, 0103 Oslo
Organisasjonsnummer: 968 437 666
Stiftelsesdato: 22. desember 1993. Tillatelse til å drive verdipapirfondforvaltning gitt 9. mai 1994. Tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond gitt 19. desember 2014.
Aksjekapital: Kr. 11.000.000 tegnet og fullt innbetalt.
Sum egenkapital: Kr. 379.334.548 per 31. desember 2021
Aksjonærforhold: 100 prosent eiet av Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap (heretter KLP)
Revisor: PricewaterhouseCoopers, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
Adm. direktør: Håvard Gulbrandsen, Cappelens vei 16, 1162 Oslo

Styret i KLP Kapitalforvaltning AS:

Sverre Thornes	Øvre Ullern Terrasse 10, 0380 Oslo	Konsernsjef, KLP
Gro Myking	Mellemveien 5A, 1363 Høvik	Konserndirektør, KLP
Jorunn Ygre Storjohann	Ørneveien 4, 1357 Bekkestua	Direktør personmarked, KLP Banken
Hilde Aunvåg	Åsbakken 8A, 7043 Trondheim	Administrerende direktør, Trondheim kp
Leif Ola Rød	Oakhill 65, 1570 Dilling	Finansdirektør, Norges Apotekerforening
Magne Aagaard Valen-Sendstad	Myrerskogveien 42 B, 0495 Oslo	Porteføljeforvalter, KLP Kapitalforvaltning AS

Valgkomiteen i KLP Kapitalforvaltning AS:

Åmund Lunde	Morells vei 21 C, 0487 Oslo	Administrerende direktør i Oslo Pensjonsforsikring AS
Kjetil Houg	Grottenveien 4B, 1177 Oslo	Administrerende direktør, Folketrygdfondet
Wenche Øverås	Bjørnenga 22 D, 1364 Fornebu	Direktør, Drammen kommunale pensjonskasse og Buskerud fylkeskommunale pensjonskasse

Styrets medlemmer mottok i 2021 til sammen 384.250 kroner i godtgjørelse for vervet. Valgkomiteens medlemmer mottok i 2021 til sammen 99.600 kroner i godtgjørelse for vervet. Samlet godtgjørelse til administrerende direktør i 2021 utgjorde 4.726.522 kroner. Beløpet omfatter utbetalt lønn og annen godtgjørelse.

Godtgjørelsesordning

De ansvarlige porteføljeforvalterne for fondet mottar fast godtgjørelse (lønn, pensjon, mv.) og prestasjonsavhengig lønn fra forvaltningsselskapet. Porteføljeforvalterne innplasseres årlig i en prestasjonslønnssamme av administrerende direktør ut fra forvalterens langsiktige bidrag til verdiskapning for selskapets kunder. Rammen uttrykkes i prosent av fastlønn. Verdiskapningen baseres i hovedsak på oppnådde resultater i det fond, de fond og/eller de diskresjonære forvaltningsporteføljene som porteføljeforvalterne er ansvarlige for forvaltningen av, samt kvalitative vurderinger av porteføljeforvalterens bidrag til verdiskapningen for kunder. I grunnlaget for



prestasjonslønn inngår i tillegg, med en mindre andel, verdiskapningen i forvaltningsseksjonen i forvaltningsselskapet som porteføljeforvalteren er ansatt i, samt verdiskapningen samlet på selskapsnivå. Måleperioden for verdiskapningen er to år eller lengre.

Ved måling av verdiskapningen som legges til grunn for prestasjonsavhengig lønn, tas det hensyn til bærekraftsrisiko, dvs. risiko for miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte hendelser eller omstendigheter som kan ha vesentlig negativ innvirkning på investeringens verdi dersom de skulle inntreffe. Tilpasninger i grunnlaget for måling av verdiskapning sikrer at det ikke er motsetningsforhold mellom integrering av bærekraftsrisiko i forvaltningen og porteføljeforvalternes økonomiske incentiver. Integrering av bærekraftsrisiko i forvaltningen og bidrag til måloppnåelse på mål for bærekraftsrisiko og ansvarlige investeringer, inngår i det samlede grunnlaget for prestasjonsavhengig lønn.

Den prestasjonsavhengige lønnen er satt opp i tråd med detaljerte myndighetskrav som har til hensikt å sikre at ansvarlige porteføljeforvaltere og deres ledere har sammenfallende interesser med kundene over tid. Regelverket innebærer bl.a. at halvparten av prestasjonslønnen som tildeles årlig, blir tilbakeholdt og utbetales jevnt over de tre påfølgende årene. Utbetaling av den tilbakeholdte andelen er betinget av at resultater og risiko, herunder bærekraftsrisiko, har vært målt og vurdert riktig. Midlene som holdes tilbake plasseres i verdipapirfond forvaltet av forvaltningsselskapet, sammen med andre kundemidler, frem til utbetaling.

Reglene for godtgjørelse i forvaltningsselskapet er basert på felles retningslinjer for godtgjørelse fastsatt av styret i morselskapet, KLP. KLP-konsernet har et felles godtgjørelsesutvalg på styrenivå, som bl.a. behandler endringer i retningslinjene for godtgjørelse, godtgjørelse til administrerende direktør, og evaluering av praktiseringen av godtgjørelsesordningen. Styret i forvaltningsselskapet beslutter årlig tildeling av prestasjonslønn til ansatte i selskapet basert på innstilling fra administrerende direktør. For mer informasjon om godtgjørelse i KLP-konsernet, se klp.no.

Ansvarlig kapital

Forvaltningsselskapet hadde en ansvarlig kapital ved utgangen av 2021 på NOK 356 millioner, mens kravet til ansvarlig kapital var på NOK 99 millioner. Kapitalkravet inkluderer krav til egenkapital for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med forvaltningen av alternative investeringsfond.

Utkontraktering

Selskapet har inngått avtaler med tjenesteleverandører om utkontraktering av oppgaver for å understøtte en trygg og effektiv drift av virksomheten. Utkontrakteringen omfatter oppgaver innenfor følgende tjenesteområder:

Leverandør	Tjenesteområde
Kommunal Landspensjonskasse	IKT drifts- og utviklingstjenester
SimCorp	Programvare og drift – porteføljesystem med mer
SS&C	Programvare og drift - risikosystem
Verdipapirsentralen ASA	Investortjenester og tjenester knyttet til andeleierregister
Centevo	Tjenester knyttet til andelseierregister, fondstransaksjoner, kundeportal for rapportering
Morningstar	Fondsinformasjon
Institutional Shareholder Services	Stemmegivning og aksjonærsøksmål
Kommunal Landspensjonskasse	Kundeservice
Kommunal Landspensjonskasse	Markeds- og kommunikasjonstjenester
Distributører: Banker, verdipapirforetak og fondsforvaltningsselskap	Salg og markedsføring av KLP-fond
Kommunal Landspensjonskasse	HR-tjenester, økonomi og regnskapstjenester
Kommunal Landspensjonskasse	Internrevisjon

**Forvalter, depotmottaker og revisors forpliktelser**

Forvalter, depotmottaker og revisors forpliktelser følger av verdipapirfondloven og lov om alternative investeringsfond, med tilhørende forskrifter. Revisor har i tillegg forpliktelser som følger av lov om revisjon og revisorer.

Fond forvaltet av forvaltningsselskapet

Forvaltningsdelskapet forvalter følgende hovedkategorier av fond; Aksjefond, rentefond, kombinasjonsfond og spesialfond. Innenfor hver kategori forvaltes det ulike fond med ulike mandater. For nærmere opplysninger om hvilke fond som forvaltes, vennligst se forvaltningsselskapets hjemmeside klp.no eller kontakt forvaltningsselskapet.

Alle KLP-fondene er etablert i Norge under verdipapirfondloven, og hvor relevant, lov om forvaltning av alternative investeringsfond.

6. ERKLÆRING FRA STYRET

Forvaltningsselskapets styre er ansvarlig for at prospektet fyller de krav som følger av lov og forskrift.

Styret i forvaltningsselskapet bekrefter at opplysningene som fremkommer i prospektet, så langt det kjenner til, er i samsvar med faktiske forhold og at det ikke forekommer utelatelser som er av en slik art at de kan endre prospektets betydningsinnhold.

Godkjent av styret i KLP Kapitalforvaltning AS 02.03.2022

Sverre Thornes
Styreleder

Gro Myking

Jorunn Ygre Storjohann

Hilde Aunvåg

Leif Ola Rød

Magne Aagaard Valen-Sendstad

*Denne versjonen av prospektet er gjeldende fra 07.11.2022

Vedlegg:

Vedtekter for fondet
Opplysninger om bærekraft



Vedtekter for Verdipapirfondet KLP Likviditet

§ 1 Verdipapirfondets og forvaltningsselskapets navn

Verdipapirfondet KLP Likviditet forvaltes av forvaltningsselskapet KLP Kapitalforvaltning AS. Fondet er godkjent i Norge og reguleres av Finanstilsynet.

Fondet er regulert i medhold av lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond ("vpfl.")

§ 2 UCITS-fond

Fondet er et UCITS-fond som følger plasseringsreglene i vpfl kapittel 6 og bestemmelsene om tegning og innløsning i vpfl § 4-9 første ledd og § 4-12 første ledd.

§ 3 Regler for plassering av verdipapirfondets midler

3.1 Fondets investeringsområde og risikoprofil

Fondet er et pengemarkedsfond med lav risiko som hovedsakelig investerer i rentebærende verdipapirer og pengemarkedsinstrumenter utstedt i norske kroner. Fondets investeringsmandat er nærmere angitt i prospektet. Fondet kjennetegnes typisk av forholdsvis lav svingningsrisiko (volatilitet). Risikoprofilen er angitt nærmere i fondets Nøkkelinformasjon.

3.2 Generelt om investeringsområde

Fondets midler kan plasseres i følgende finansielle instrumenter og/eller innskudd i kredittinstitusjon:

omsettelige verdipapirer	☒ ja	☐ nei
verdipapirfondsandeler	☐ ja	☒ nei
pengemarkedsinstrumenter	☒ ja	☐ nei
derivater	☒ ja	☐ nei
innskudd i kredittinstitusjon	☒ ja	☐ nei

Fondet kan, uavhengig av investeringsalternativene i dette punkt, besitte likvide midler.

Fondets midler plasseres i pengemarkedsinstrumenter som normalt handles på pengemarkedet, er likvide og kan verdifastsettes til enhver tid: ☒ ja ☐ nei

Verdipapirfondet kan anvende følgende derivatinstrumenter: Opsjoner, terminer og bytteavtaler. Underliggende til derivatene vil være finansielle instrumenter som angitt over, finansielle indekser samt rente, valuta, eller vekslingskurs.

Forventet risiko og forventet avkastning på fondets underliggende verdipapirportefølje forblir uendret som følge av derivatinvesteringene.

3.3 Krav til likviditet

Fondets midler kan plasseres i finansielle instrumenter som:



1. er opptatt til offisiell notering eller omsettes på et regulert marked i en EØS-stat, herunder et norsk regulert marked som definert i direktiv 2004/39/EF art 4 (1) nr 14 og børsloven § 3 første ledd.
☒ ja ☐ nei
2. omsettes på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten i en stat som er part i EØS-avtalen.
☒ ja ☐ nei
3. er opptatt til offisiell notering på en børs i et land utenfor EØS-området eller som omsettes i slikt land på et annet regulert marked som fungerer regelmessig og er åpent for allmennheten.
☐ ja ☒ nei
4. er nyutstedte dersom et vilkår for utstedelse er at det søkes om opptak til handel på børs eller marked som avkrysset i punktene 1 til 3 over. Opptak til handel må skje senest ett år fra tegningsfristens utløp
☒ ja ☐ nei

Fondets midler kan plasseres i pengemarkedsinstrumenter som omsettes på annet marked enn angitt i punktene 1 – 3 over, dersom utstedelsen eller utstederen av instrumentet er regulert med det formål å beskytte investorer og sparemidler, og instrumentene er omfattet av vpfl. § 6-5 annet ledd.

Fondets midler kan plasseres i derivater som omsettes på et annet marked enn angitt i punktene 1 – 4 over.

Inntil 10 prosent av fondets midler kan plasseres i andre finansielle instrumenter enn de som er nevnt i dette punkt.

3.4 Plasseringsbegrensninger - fondets midler

Verdipapirfondets beholdning av finansielle instrumenter skal ha en sammensetting som gir en hensiktsmessig spredning av risikoen for tap.

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningene i vpfl § 6-6 og § 6-7 første, annet, tredje og fjerde ledd.

Fondet har tillatelse fra Finanstilsynet etter vpfl. § 6-7, tredje ledd og kan plassere inntil 100 prosent av fondets eiendeler i omsettelige verdipapirer eller pengemarkedsinstrumenter som nevnt i vpfl § 6-6 annet ledd nr. 3, utstedt eller garantert av en EØS-stat eller av en norsk kommune eller fylkeskommune. Midlene skal plasseres i minst 6 ulike utstedelser og plasseringen i én og samme utstedelse kan ikke overstige 30 prosent av fondets samlede eiendeler.

3.5 Plasseringsbegrensninger – eierandel hos utsteder

Fondets plasseringer skal til enhver tid være i samsvar med plasseringsbegrensningen etter vpfl § 6-9.

3.6 Utlån

Verdipapirfondet kan låne ut finansielle instrumenter i samsvar med vpfl § 6-11.

Alle inntekter fra utlån skal tilfalle fondet.

§ 4 Realisasjonsgevinster og utbytte

Realisasjonsgevinster reinvesteres i fondet.

Utbytte utdeles til andelseierne.

Det utdeles utbytte som renteinntekter i form av nye andeler i fondet. Utbytte utdeles 1 gang årlig til andelseiere registrert i fondets andelseierregister per 31.12.



§ 5 Kostnader

Forvaltningsgodtgjørelse er forvaltningsselskapets inntekter for forvaltning av fondet. Grunnlaget for beregningen av forvaltningsgodtgjørelsen er fondets løpende verdi. Ved beregning av fondets verdi (forvaltningskapitalen) skal grunnlaget være markedsverdien av porteføljen av finansielle instrumenter og innskudd i kredittinstitusjon, verdien av fondets likvider og øvrige fordringer, verdien av opptjente ikke-forfalte inntekter og verdien av eventuelt fremførbart underskudd, fratrasket gjeld og påløpte ikke-forfalte kostnader, herunder latent skatteansvar.

Utover forvaltningsgodtgjørelsen kan følgende kostnader i tillegg dekkes av fondet:

1. transaksjonskostnader ved fondets plasseringer,
2. betaling av eventuelle skatter fondet ilegges,
3. renter på låneopptak som nevnt i vpfl. § 6-10 og
4. ekstraordinære kostnader som er nødvendige for å ivareta andelseiernes interesser, jf vpfl § 4-6 annet ledd.

Forvaltningsselskapet kan belaste fondet med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes og belastes daglig.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet. Størrelsen på forvaltningsgodtgjørelsen fremgår av vedtektenes § 7.

§ 6 Tegning og innløsning av andeler

Fondet er normalt åpent for tegning hver virkedag.

Fondet er normalt åpent for innløsning hver virkedag.

Fondet benytter svingprising. Nærmere informasjon om dette er angitt i fondets prospekt.

§ 7 Andelsklasser

Fondets formuesmasse er delt inn i følgende andelsklasser:

Andelsklasse	Beskrivelse	Vilkår
P	Personkunde	1. gangs minstepregning kr 100 eller månedlig spareavtale på minimum kr 100
N	Nettoklasse distributør	For investorer som tegner i norske kroner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet
S	Storkunde	1. gangs minstepregning kr 10.000.000

Det som kjennetegner de ulike andelsklassene er:



Andelsklasse P

Andelsklassen er åpen for investorer som ved første gangs investering kjøper andeler i fondet til minimum kr 100.- eller inngår en månedlig spareavtale på minimum kr 100.-

Forvaltningsselskapet kan belaste andelsklassen med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør inntil 0,10 prosent pro anno. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Andelsklasse N

Andelsklassen er åpen for investorer som tegner i norske kroner gjennom distributører som gjennom avtale med forvaltningsselskapet ikke mottar vederlag fra forvaltningsselskapet.

Forvaltningsselskapet kan belaste andelsklassen med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør inntil 0,09 prosent pro anno. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Andelsklasse S

Andelsklassen er åpen for investorer som ved første gangs investering kjøper andeler i fondet til minimum kr 10.000.000.-

Forvaltningsselskapet kan belaste andelsklassen med en fast forvaltningsgodtgjørelse. Fast forvaltningsgodtgjørelse utgjør inntil 0,09 prosent pro anno. Fast forvaltningsgodtgjørelse beregnes daglig og belastes daglig.

Forvaltningsgodtgjørelsen fordeles likt på hver andel innenfor den enkelte andelsklasse i fondet.



MILJØ- OG SOSIALE EGENSKAPER FOR:

KLP Likviditet

Dette produktet:

- ☒ fremmer bærekraft, men har ikke bærekraftige investeringer som formål
 - ☐ Investerer ikke i bærekraftige investeringer
 - ☒ Investerer delvis i bærekraftige investeringer
- ☐ har bærekraftige investeringer som formål

Har en referanseindeks blitt valgt for å for å oppnå miljø- eller sosiale egenskaper fremmet av fondet?

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Dette finansielle produktet fremmer bærekraft. Bærekraftige investeringer fremmer økonomisk aktivitet som bidrar til å nå miljø- og sosiale mål, og som ikke er til vesentlig skade for disse målene. I tillegg kreves at de virksomheter det investeres i, følger god styringspraksis.



Hvilke miljø- og sosiale egenskaper er fremmet av produktet?

KLP-fondene har retningslinjer for ansvarlige investeringer. Retningslinjene har som formål å sikre at KLP-fondene er ansvarlige investorer og eiere. Målet er å levere konkurransedyktig avkastning over tid, samtidig som vi integrerer bærekraft og samfunnsansvar. Retningslinjene innebærer blant annet at KLP-fondene integrerer ESG-faktorer (miljø, sosiale og virksomhetsstyring) i investeringsanalyser og beslutningsprosesser, utøver et aktivt eierskap og utelukker selskaper som rammes av kriteriene for ekskludering. Les mer om gjeldende retningslinjer, aktivt eierskap og utelukkede selskaper på klp.no.

Bærekraftsindikatorer som måler fondets bærekraftige egenskaper

1. MSCI ESG Controversies varsler når fondets investeringer er involvert i kontroverser.
2. MSCI Global Compact Compliance varsler om potensielle brudd på FNs Global Compact prinsipper.
3. Fondets utøvelse av eierrettigheter gjennom stemmegivning på generalforsamlinger i investerte selskaper.



Fondets investeringsstrategi og mål

Fondet er et aktivt forvaltet pengemarkedsfond med lav risiko som hovedsakelig investerer i norske rentepapirer. Fondet investerer i verdipapirer med risikovekt mindre eller lik 20 prosent og rating BBB- eller bedre. Fondet har svært lav renterisiko og lav kredittrisiko. Alle investeringer gjøres i samsvar med KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer.

Fondet har som målsetting å oppnå høyest mulig avkastning innenfor fondets investeringsmandat.

Virkemidler fastsatt i investeringsstrategien for å fremme bærekraft

KLP-fondene skal ekskludere selskaper som knyttes til grove og/eller systematiske brudd på allment aksepterte normer for forretningsadferd. Rammen for eksklusjonskriteriene er de ti prinsippene til FNs Global Compact. Disse prinsippene omhandler menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, miljø og korrupsjon. KLP-fondene utelukker selskaper som bryter med internasjonale standarder basert på adferdsbaserte- eller produktbaserte kriterier, samt aktsomhetsbaserte uttrekk. Les mer om hvilke selskaper vi ekskluderer på klp.no.

KLP-fondene følger opp selskaper ved høy bærekraftsrisiko og bruker eierskapet til å påvirke til samfunnsansvarlig virksomhetsstyring og bærekraftig verdiskaping. Les mer om vårt eierskap på klp.no.



Overvåking av bærekraftsrisiko og god virksomhetsstyring

Fondets investeringer blir overvåket kontinuerlig for bærekraftsrisiko og brudd på KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer. Ved varsel om høy risiko eller brudd på retningslinjene blir fondets investeringer fulgt opp gjennom dialog, og eventuell utelukkelse av selskapet.

Selskapene er vurdert på styringsaspekter ved MSCI ESG Ratings (www.msci.com).

Fondet stemmer på alle generalforsamlinger så langt det er praktisk mulig. Retningslinjene for stemmegivning og hvordan fondet stemmer ligger tilgjengelig på klp.no.



Hvordan er fondet investert?

Fondet er et pengemarkedsfond med lav risiko. Fondet vil dermed ha en rentefølsomhet på mindre enn 0,5, og en vektet gjennomsnittlig løpetid på mindre enn 1 år. Fondet investerer kun i papirer der utstederen eller papiret har en rating på minimum BBB- (Investment grade). Krav om rating gjelder ikke for papirer utstedt av offentlig sektor.

Uttrekk av selskaper som følge av bærekraftsrisiko

KLP-fondene utelukker selskaper som bryter med KLP-fondenes retningslinjer for ansvarlige investeringer. Oversikten under viser antall utelukkede selskaper og hvor stor del av referanseindeksen som er ekskludert per 31.12.2021.

Produktbaserte	Antall	Andel	Adferdsbaserte	Antall	Andel
Alkohol	0	0.00 %	Andre etiske normer	0	0.00 %
Pengespill	0	0.00 %	Arbeidstakerrettigheter	0	0.00 %
Kull	0	0.00 %	Korrupsjon	0	0.00 %
Oljesand	0	0.00 %	Menneskerettigheter	0	0.00 %
Tobakk	0	0.00 %	Miljø	0	0.00 %
Fossil Energi	0	0.00 %	Rettigheter i krig og konflikt	0	0.00 %
Våpen	0	0.00 %			
Totalt	0	0.00 %	Totalt	0	0.00 %

Fondets bruk av derivater

Derivater kan benyttes for effektiviserings- og sikringsformål, herunder for å oppnå eksponering mot enkeltpapirer.

Det skal ikke handles med finansielle instrumenter utstedt av ekskluderte selskaper eller med ekskluderte selskaper som underliggende, inkludert short-salg av selskapets verdipapirer. Fondet kan benytte derivater som indirekte gir eksponering mot ekskluderte selskaper. Det tillates kun brede og generelle derivater der ekskluderte selskaper og sektorer ikke er dominerende.



Tar fondet hensyn til investeringenes negative bærekraftseffekter?

- ☒ Ja
☐ Nei

Fondet utelukker selskaper med inntekt fra alkohol, pengespill, kull, oljesand, tobakk, og kontroversielle våpen. Fondet utelukker også selskaper som bryter med internasjonale anerkjente normer for menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, rettigheter i krig og konflikt, og selskaper som forårsaker alvorlig miljøskade, har uakseptable utslipp av klimagasser eller er involvert i korrupsjon eller annen økonomisk kriminalitet.



EU's taksonomi

EU-taksonomien er et klassifiseringssystem som tar sikte på å etablere felles kriterier for miljømessig bærekraftig økonomisk virksomhet.

For hvert fond skal det etter regelverket rapporteres hvor stor andel av fondets investeringer som skal være i økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige etter taksonomien.

Taksonomien er under utvikling og kriteriene for alle miljømål er ennå ikke klare. Det er heller ikke etablert en beregningsmodell for andelen av fondets investeringer som er i samsvar med taksonomien. Selskapene som fondet investerer i, har ennå ikke begynt å rapportere i hvilken grad deres aktiviteter er forenlig med EU-taksonomien. Vi vurderer derfor at det på nåværende tidspunkt ikke er mulig å gi pålitelig informasjon om hvor stor andel av fondets investeringer som skal være i økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige etter taksonomien. Vi følger kontinuerlig med på denne situasjonen og dersom pålitelig og verifiserbar data om fondets investeringer blir tilgjengelig, vil dette dokumentet oppdateres.



Mer om KLP-fondene og bærekraftige investeringer

Mer informasjon om KLP-fondene finnes på vår hjemmeside klp.no



Disclaimer

Denne bærekraftsprofilen baserer seg på kilder som av KLP Kapitalforvaltning vurderes som pålitelige. Det er imidlertid ikke mulig å garantere at informasjonen er presis eller fullstendig. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, verdipapirfondets risiko, samt kostnader ved tegning, forvaltning og innløsning. Avkastningen kan bli negativ som følge av kurstap. Verdien på fond som investerer i internasjonale markeder kan stige eller falle med valutasvingninger.

Source: MSCI. This information is for internal use only and may not be redistributed or used in connection with creating or offering any securities, financial products or indices. Neither MSCI nor any other third party involved in or related to compiling or creating the MSCI data (the «MSCI» Parties) makes any express or implied warranties or representations with respect to such data (or the results to be obtained by the use thereof), and the MSCI Parties hereby expressly disclaim all warranties of originality, accuracy, completeness, merchantability or fitness for a particular purpose with respect to such data. Without limiting any of the foregoing, in no event shall any of the MSCI Parties have any liability for any direct, indirect, special punitive, consequential or any other damages (including lost profits) even if notified of the possible damages.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.02.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.02.23

Selskapsnummer: 5556 **Selskapsnavn:** Borghaven Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen Årsmøtet er lovlig innkalt, og møteinnkallingen er godkjent ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Sjur Anda og Guri Kristine Tveito er valgt som protokollvitner. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen. ☐ For ☐ Mot

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



Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 271 245.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Innkjøp av nytt nøkkelsystem

Styre gis fullmakt til innkjøp av nytt låssystem med et budsjett på ca. kr 650 000. Fullmakten gir styret anledning til å foreta alle skritt for å kjøpe inn nøkkelsystemet, f.eks å velge finansiering (bruk av egenkapitalen, kontantinnskudd fra seksjonseiere, låneopptak, osv). Fullmakten varer i fire år fra vedtakets dato, og innkjøpsbeløpet kan justeres opp i tråd med KPI-utviklingen. Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til redaksjonell endring av sameiets vedtekter

Sameiets vedtekter § 10 endres til å lyde: "Det er opprettet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Kort Horisont P (ISIN: NO0010788029). Styret har fullmakt til å foreta innskudd i vedlikeholdsfondet. Uttak av midler fra vedlikeholdsfondet gjøres av styret i samråd med forretningsfører basert på gjeldende vedlikeholdsplan, og etter årsmøtets prioriteringer."

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Forslag fullmakt Garasjetiltak

Årsmøtet («fullmaktsgiver») gir herved styret («fullmektigen») fullmakt til å gjennomføre tiltak i parkeringsgarasjen for å bøte på overvannsproblematikk og slitasje på betong/armeringsjern gjennom ytre påvirkninger («fullmakten»). Fullmakten bemyndiger styret til å foreta og gjennomføre alle skritt på vegne av seksjonseiere og årsmøtet som øverste organ i sameiet, for å gjennomføre f.eks innkjøp av nødvendig bistand for å gjennomføre rehabilitering av betongen, anlegging av nye tekniske fasiliteter som rist/pumpesystem, maling av garasjen, anleggelse av epoxy/herdeplast av gulvet, og alt annet som naturlig henger sammen med slikt, eller annet som skulle vise seg nødvendig for å realisere formålet bak fullmakten («tiltakene»). Fullmakten gir styret kompetanse og anledning til å foreta alle rettslige skritt for å gjennomføre tiltakene, slik som kompetanse til å beslutte ulike former for finansiering av tiltakene etter styrets skjønn (som uttak av og bruk av midler fra sameiets vedlikeholdsfond, låneopptak, disposisjoner som er nødvendig for å sikre nevnte lånefinansiering (som f.eks garantistillelse eller annen finansiell sikkerhetsstillelse), innkreving av ekstraordinære kontantinnskudd fra seksjonseiere for å finansiere tiltakene, økning av felleskostnader utenom de vanlige intervallene for dette, øking av garasjeleie, osv) («fullmaktens kompetanser»). Fullmakten varer så lenge det er behov for rehabiliteringstiltak i garasjen. Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Forslag vedtektsendring søppelrydding

Sameiets vedtekter § 8 første ledd fjerde punktum er med dette endret til å lyde: «Hvis en beboer forsøpler fellesområder, ikke kaster søppel på riktig måte, eller på annen måte ikke følger husordensreglenes punkter om avfallshåndtering, kan styret uten varsel fakturere beboeren for oppryddingskostnader etter denne bestemmelsen. Er beboer ikke seksjonseier, så er beboer og seksjonseier sammen solidarisk ansvarlige for oppryddingskostnadene etter denne bestemmelsen. Oppryddingen faktureres etter en sats på 100% av rettsgebyret per påbegynte time. I tillegg kan styret viderefakturere eventuelle tilleggskostnader, som vektpris på avfallsdeponi, drivstoff/bompenger for bortkjøring, honorar til ryddemanskap, fakturaomkostninger, porto osv. Beslutning om fakturering av oppryddingskostnader tas av styret. Faktura for opprydding er gyldig, kan inndrives, og fordi kravet følger av sameieforholdet er fakturaen etter denne bestemmelsen sikret med legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31.»

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Kombinert vedtektsendring og fullmakt for plassering i KLP Likviditet

Det opprettes en ny §10a i sameiets vedtekter, som lyder: «Det er opprettet et likviditetsfond. Likviditetsfondet avsetter midler ved innskudd i KLP Likviditet P (ISIN: NO0010272339). Styret har fullmakt til å foreta innskudd og uttak i likviditetsfondet.» Fullmaktsgiver plikter å holde fullmektigen skadesløs for enhver skade som måtte oppstå i forbindelse med fullmakten.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 BEBOERFORSLAG: Forslag om å tillate salg av garasjeplasser til personer som ikke er seksjonseier i sameiet

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets innstilling vedtas.

☐ Garasjeplass kan selges utenfor sameiet, men beboere har en forkjøpsrett.

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

☐ Kristoffer Roheim Justad

Styremedlem (2 skal velges)

☐ Fredrik Rasmussen

☐ Monica Haugen

Varamedlem (1 skal velges)

☐ Kristian Kvaale Vangsøy

Varamedlem for (1 skal velges)

☐ Stian Kristoffer Ruud

Sak 12 Har du spørsmål til styret? Diskuter her

Intet vedtak fattet.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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