



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 079 212
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HØVIKVOLLEN AS
Forretningsadresse: Fjordveien 67A
1363 HØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Brækhus Eiendom AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 06.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	3 919 431	3 903 666
Annen driftsinntekt	3	28 634	10 530
Sum inntekter		3 948 065	3 914 196
Kostnader			
Lønnskostnad	4	181 419	182 560
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	3 320 679	2 920 584
Sum kostnader		3 502 098	3 103 144
Driftsresultat		445 968	811 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	43 230	35 131
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		43 230	35 131
Ordinært resultat før skattekostnad		489 198	846 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		489 198	846 182
Totalresultat		489 198	846 182
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital			846 182
Sum overføringer og disponeringer		0	846 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	18	286 523	286 523
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		286 523	286 523
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	163 192	450 200
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	7 538 565	6 864 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 538 565	6 864 366
Sum omløpsmidler		7 701 756	7 314 566
SUM EIENDELER		7 988 279	7 601 089

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		126 000	126 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 540 010	7 050 812
Sum opptjent egenkapital		7 540 010	7 050 812
Sum egenkapital	16	7 666 010	7 176 812
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		179 354	291 458
Annen kortsiktig gjeld	17	142 915	132 819
Sum kortsiktig gjeld		322 269	424 277
Sum gjeld		322 269	424 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 988 279	7 601 089



Innkalling til ORDINÆRT ÅRSMØTE Høvikvollen AS

Tid: Torsdag 9. mai 2019, kl 18:00

Sted: Klubbhuset, Høvik IL

SAKSLISTE:

Innkalling - Styrets beretning - Regnskap 2018 -
Budsjett 2019 - Innkomne saker - Valg



BRÆKHUS



HØVIKVOLLEN AS

Til aksjonærene:

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Høvikvollen AS

Tid: Torsdag 9. mai 2019, kl. 1800
Sted: Klubbhuset, Høvik IL

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 aksjonærer til å medundertegne på protokollen

2. Årsmelding fra styret for 2018

3. Årsoppgjøret for 2018

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1. Fra styret HV: *Tilstandsvurdering Rehabilitering VVS*
- 5.2.1. Fra Jan Petter Husebye: *Balkongsaken* med forslag til vedtak i tre punkter, ref saksnotatet fra Husebye.
- 5.2.2. Fra Jan Petter Husebye: *Tidlig rehabilitering av rør til vann og avløp* med forslag til vedtak i tre punkter, ref. saksnotatet fra Husebye.
- 5.2.3. Fra Jan Petter Husebye: *Opprydning i tvilsom styrekultur slik at felle ss kapstanken kan overleve* med forslag til vedtak i seks punkter, ref saksnotatet fra Husebye.

6. Valg

- 6.2. Valg av styremedlemmer
- 6.3. Valg av varamedlemmer
- 6.4. Valg av valgkomité

Høvik, 26.april 2019
Høvikvollen AS

STYRET

Vedlagte navneslipp fylles ut og leveres ved inngangen til motelokalet.



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på aksjeselskapets ordinære generalforsamling den 9. mai 2019:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2018, balanse pr. 31.12.2018 og budsjett for 2019 følger vedlagt. Revisors beretning blir opplest på generalforsamlingen.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr. 489.198,- anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter aksjeselskapet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2019 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godtgjørelse til styret, valgkomite og revisor

Valgkomitéens forslag til styrehonorar: Styrehonoraret ble justert i 2018 og foreslås uendret med kr. 150.000,-. Styrets medlemmer fordeler selv honoraret.

Styrets forslag til honorar for valgkomitéen: Honoraret ble justert i 2018 og foreslås uendret med kr. 9.000,-.

Revisor honoreres etter faktura.

Sak 5: Andre saker

5.1 Saksnotat fra styret vedr *Tilstandsvurdering vann- og avløpsrør Høvikvollen AS*
(Selve rapporten følger vedlagt med innkallingen.)

Styrets arbeid med saken

Høsten 2018 startet styret arbeidet med å kartlegge status for vann- og avløpsrørene med tanke på å utarbeide en Tilstandsvurdering til Generalforsamlingen 2019.

Vi hadde følgende dokumentasjon å bygge på:

OBOSrapport til HV i 2007 (10 års perspektiv)

OBOS' Tilstandsrapport til HV av avløpsrør i 2010.

Aase Byggeadministrasjon i 2016



Vi kartla historikken for vann- og avløp for blokkene i Fjordveien 59 - 69

Byggene ble ferdigstilt i årene 1960-1962.

Alle rør under kjellergulv og ut til hovedledning ble rehabilitert- trukket strømpe- ca 2008/09

(Aktiv Rørinspeksjon)

Avløpene fra alle kjøkken ble skiftet fra kjellertak til kjellergulv i 2011 (Rørleggerfirma Platou).

Dimensjonen ble økt fra 75mm til 110 mm på rørene.

Vi inviterte flere firmaer til befaring

OBOS Prosjekt, AktivRørinspeksjon og ÅF Engineering var på befaring i leiligheter i samtlige seks blokker og kjellere. Vi fikk gjennomført kamerainspeksjon av én blokks vann- og avløpsrør. Vi konsulterte eksperter i OPAK, Aase Byggadministrasjon og OBOS.

Styret ba det uavhengige rådgivende ingeniørfirmaet Norconsult til å utarbeide en Tilstandsrapport inkludert kvalifiserte forslag til tiltak. Tilstandsrapporten ønsket vi å legge fram for Generalforsamlingen 9. mai 2019.

Informasjon til eierne

29.11.2018 sendte styret, via forretningsfører, et brev til samtlige eiere i Fjordveien 59 – 69 med overskriften *Viktig informasjon om rehabilitering av vann- og avløpsrørene*. I brevet skisserer vi en framdriftsplan: «Styret planlegger å legge fram en tilstandsrapport med handlingsalternativer på vårens Generalforsamling i 2019. Mot slutten av 2019, tidlig 2020 håper vi å legge fram et budsjett- forslag for hele rehabiliteringsprosjektet på en ekstraordinær Generalforsamling.»

På fellesmøtet mellom styret og sameielederne 20. februar 2019 var denne saken et hovedtema. Gitt den noe spesielle organisasjonsstrukturen vi har (seks sameier som driftes av Høvikvollen AS) er det avgjørende at slike store prosjekter diskuteres og forankres i sameiene.

12.mars 2019, med tanke på de forestående sameiermøter/årsmøter, sendte HV-styret et notat med forslag til vedtak til sameielederne. Notatet var rettet mot sameier-årsmøtene, og forslag til vedtak var: *Sameiets årsmøte 2019 tar til orientering notatet fra styret i Høvikvollen (datert 12.3.2019) om den planlagte rehabilitering av vann- og avløp i Høvikvollen. Sameiets årsmøte anerkjenner at det er et nødvendig rehabiliteringsprosjekt som igangsettes, og vil bidra konstruktivt i beslutningsprosessen.*

Så langt styret kjenner til (per 10.4.19) har sameiene som har avholdt årsmøter/sameiermøter fattet et positivt vedtak i saken.

Framdrift i et slikt prosjekt

Tilstandsvurderingen legges fram for Generalforsamlingen til orientering og for diskusjon. Det forutsettes at styret arbeider videre med dette etter Generalforsamlingen. I første rekke utarbeide anbudsgrunnlag for prosjektleder, velger prosjektledelse som så lager prosjektbudsjett. Parallellt vil forretningsfører og styret arbeide med alternative finansieringsmåter. Målet er av denne helt nødvendige oppgraderingen er noe alle skal klare økonomisk.

Summen av dette vil føre til en ekstraordinær Generalforsamling som skal ta stilling til kostnadene og selve gjennomføringen.

Tilstandsrapportens innhold

Fra rapportens konklusjon:

«..Disse rapportene gir et sammenfallende innblikk i at alle sanitærinstallasjoner har nådd sin levetid, men at det er avløp fra kjøkken som er mest problematisk. Anbefalingen er derfor at det må gjennomføres rehabilitering, men at omfanget må bestemmes av styret. Norconsult presenterer to løsningsforslag, hvor forslag 1 er minimumsomfanget som inkluderer innvendig rehabilitering av avløpsrør fra kjøkken. Forslag 2 er en totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom. Løsningsforslag 2 er Norconsult sin anbefalte løsning fordi risikoen for lekkasjer på anlegget vil bli redusert til risikoen som for et nyanlegg, og det kan være mange år til nye prosjekter må gjennomføres. Begge forslagene kan utvides, og forslag 2 kan også reduseres, i omfang. En mulig utvidelse av forslag 2 er omlegging til felles varmtvannsberedere. Fordi en kontraheringsprosess kan ta tid anbefaler Norconsult at Høvikvollen AS starter arbeidet med å få generalforsamlingens tillatelse til enten å kontrahere entreprenør eller innhente tilbud på et prosjekt før den tekniske kvaliteten på rørene er altfor dårlig.»

Det er ingen tvil om tiden er inne for handling. Spørsmålet er hvor omfattende. Styrets oppgave er å tenke langsiktig og med forsvarlig økonomi.

En rapport og en anbefaling alene avklarer ikke alt i denne saken. Spørsmål knyttet til kostnader og praktisk gjennomføring skal behandles grundig i prosessen som følger. Det skal styret komme tilbake til.

En representant fra Norconsult vil delta på møtet den 9. mai.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen 2019 tar Tilstandsvurdering utarbeidet vår 2019 av Norconsult til etterretning. Styret i Høvikvollen AS fortsetter arbeidet i tråd med saksframlegget, og innkaller til ekstraordinær generalforsamling ved årsslutt, tidlig 2020.

5.2 Fra Jan Petter Husebye: Balkongsaken med forslag til vedtak i tre punkter, ref saksnotatet fra Husebye. Side 38-39

5.3 Fra Jan Petter Husebye: Tidlig rehabilitering av rør til vann og avløp med forslag til vedtak i tre punkter, ref. saksnotatet fra Husebye.

5.4 Fra Jan Petter Husebye: Opprydning i tvilsom styrekultur slik at fellesskapstanken kan overleve med forslag til vedtak i seks punkter, ref saksnotatet fra Husebye.



Sak 6: Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen i Høvikvollen AS har konstatert at 3 av styrets 5 medlemmer er på valg på selskapets generalforsamling 9 mai 2019:

Solveig Brekke

Harald Berthelsen

Morten Hovda

Morten Hovda ble valgt for to år i 2018, men går allikevel ut av styret fordi han flyttet fra Høvikvollen / Fjordveien oktober 2018.

Valgkomiteens forslag til nye styremedlemmer:

Nadin Humlen, F67

Maren Einvik, F63

Gunnar Børresen, F69

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Generalforsamlingen 2018 valgte kun ett varamedlem, Nadin Askeland Humlen.

Valgkomiteen foreslår at det velges to varamedlemmer, og har følgende forslag:

Birgitte Omtvedt, F69

Lise Gulbrandsen, F67

6.3 Valg av valgkomité

Styrets forslag til valgkomité legges fram i møtet.



HØVIKVOLLEN AS STYRETS ÅRSBERETNING 2018

1. Tillitsvalgte

På den ordinære generalforsamlingen 6. juni 2018 ble følgende styremedlemmer valgt:

Mariann D. Bakken
Solveig Brekke
Anne Straumfors
Morten Hovda
Harald Berthelsen
Nadin A. Humlen ble valgt som varamedlem.

Styret konstituerte seg i styremøtet 13. juni med Mariann D. Bakken som leder. I september 2018 flyttet Morten Hovda, og varamedlem Nadin Humlen trådte dermed inn som fast styremedlem. Ansvarsområdene til de enkelte styremedlemmene er angitt på kontaktinfo som henger på oppslagstavlene, samt på hjemmesiden www.hovikovollen.com

2. Forretningsførsel, revisjon mv

Forretningsførselen for 2018 er utført av Brækhus Eiendom AS ved **Ulf Karlsen**. Styret har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er **RSM Hasner Kjelstrup & Wiggen AS**.

Eiendommene var fullverdiforsikret i **Landkreditt AS** (polisenr 2875 8596). Egenandelen for skader er kr. 10 000.

Andre servicefunksjoner ivaretas av en rekke firmaer som Høvikvollen AS har samarbeidet med over tid. Oppdatert oversikt finner du på oppslagstavlene og hjemmesiden.

3. Eiendommene og organisering

Høvikvollen AS er et aksjeselskap (931 079 212) med formål å drifte boligeiendommene gnr.11, bnr. 710-715, garasjetomt gnr.11 bnr.717 og friarealet gnr11 bnr 695 i Bærum Kommune. Tomtene er festet fra Høvik Sameie fram til 2057 og har et samlet areal på 30 877 kvm.

Boligeiendommene utgjør 6 eierseksjonssameier med til sammen 126 seksjoner. Hver seksjon eier en aksje pålydende kr 1.000 i Høvikvollen AS.

4. Eierskifter/utleie

Følgende seksjoner har skiftet eier i perioden fra forrige generalforsamling (6/6-2018) til 10/4-2019, da årsberetningen ble godkjent av styret:

Sameie	Selger	Kjøper
Fv 69b s09	Kathrine Krüger	Cate Wilson
Fv 63b s11	Grete Eie Hovda og Morten Andreas Hovda	Aina Roald
Fv 67b s12	Laila Elisabeth Bjørndal og Geir Erik Almquist	Marianne Askehagen
Fv 67b s15	Torill Nordheim	Gaia Eiendomsutvikling
Fv 59b s10	Martin Godvik Svendsen	Per Svenningsen
Fv 63a s04	Johan Ernst Welhaven	Maren Einvik
Fv 65c s19	Camilla Stridskleiv og Morten Nilstad Pettersen	Jofrid Helene Tobiassen

side 1 av 4



Fv 65a s06	Erik Steensland	Bjørn Andvig
Fv 65b s14	Åsa Persdotter Heedman og Birgit Anita Heedman	Christine Thorsnes
Fv 59b s10	Per Svenningsen	Elisabeth Bjørsvik
Fv 59b s12	Pernille Adoflsen og Marcus Julian Gosling	Behram Zakariyya
Fv 65b s13	Knut Skjerve og Christina Madeleine Knap	Knut Marius Bull Stokke
Fv 69b s14	Stine Mundal	Gunnar Børresen
Fv 67b s15	Gaia Eiendomsutvikling	Jan Erik Reenskaug

Alle nye seksjonseiere og leietakere mottar informasjon om husordensreglene, kontaktliste og ulike meldeskjemaer.

5. Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling avholdt åtte ordinære styremøter, hvorav to felles med sameielederne. Samarbeidsmøtene oppleves som viktige og nyttige fora for fellesskapet i Høvikvollen.

Styrets arbeid styres av flere forhold. Vedlikeholdsoppgavene styres av *Tilstandsrapport fra 2016*, styrets årlige befaring og styrets egen *Vedlikeholdslogg 1997 – pt.* I tillegg vil det alltid være akutte ting som oppstår. I korte trekk gir disse punktene en oversikt over arbeidet:

- Løpende kontakt med samarbeidspartnere som vaktmester (ABVK), Krupa Renhold (oppgangene), Assistentpartner (dørlås), Norsk Brannvernforening (alarmsystem, sensorer) og forsikringsselskapet.
- Løpende vedlikeholdsoppgaver som ødelagte dørlåser og vannskader.
- Loftsvinduene i alle seks blokkene er skiftet ut.
- Siste reparasjoner etter 5-årsbefaring med Consolvo (balkong-rehabiliteringen) ble utført i juni/juli 2018.
- Inspeksjon av tak og takrenner høsten 2018 viste mosegrodde tak og gavlvegger og en ødelagt takrenne. Tiltak utføres vår 2019.
- Arbeidet med kartlegging av vann- og avløps situasjon for Tilstandsrapport har pågått siden tidlig høst 2018.
- Loftstrappene er kontrollert.
- Planlegging av ekstra gelender for å sikre gangveien foran F69 og F67 (fra A-oppgangen og ned til Fjordveien)
- Oppdatering av nettsiden www.hovikvollen.com
- Løpende kontakt med mange av eierne ifm små og store saker.

I perioden har det vært flere vannskader. Siden skader i en blokk som regel rammer naboer også, finner styret det helt nødvendig å minne om vedlikeholdsansvaret den enkelt har, nedfelt i både Husordensreglene og Vedtektene. Det er for eksempel den enkeltes ansvar å påse at røropplegget fra egne vasker og fram til hovedstammen ikke gror igjen og er i god stand.

Vedlikehold av bygningsmassen

Tilstandsrapporten av mai 2016 konkluderte med at vi har holdt vår bygningsmasse og utearealer tilfredsstillende vedlike. Imidlertid er det drøyt 50 år siden blokkene ble oppført, og det må påregnes betydelig vedlikeholdskostnader de kommende år - særlig knyttet til rehabilitering av røropplegget.

Styret legger fram egen Tilstandsvurdering for vann- og avløpsrehabilitering som sak på Generalforsamlingen, se sak 5.



Sammenslåingsprosessen

Forrige periodes mest krevende sak var sammenslåingsprosessen. Saken ble som kjent trukket av styret rett før Generalforsamlingen 2018 grunnet arbeid fra et pågående regjeringsoppnevnt ekspertutvalg *Bedre regulering av større utbyggingsprosjekter* (redegjort for i brev til samtlige eiere datert 16. juni 2018). Utvalgets rapport ble sendt på høring januar 2019, med høringsfrist 29. april. Punktet som er relevant for vår sak, nemlig pkt 5.1.3 «Bør kravet for å slå sammen eierseksjonssameier senkes (fra tilslutning til kvalifisert flertall på sameiermøtet)?» var fremmet av Dalan Advokatfirma. Utvalgets rapport ble i sin helhet sendt ut på høring, og det i seg selv anses som positivt.

Vår gode nabo, Høvikåsen, som har samme organisasjonsstruktur som oss og som startet tilsvarende sammenslåingsprosess like etter oss, er i disse dager i ferd med å lykkes med å slå seg sammen til ett felles sameie. Erfaringene fra deres arbeid er viktig for oss, og vil bli orientert om på Generalforsamlingen.

6. Informasjonsarbeidet mellom styret og beboere

Generalforsamlingen 2018 var ikke positive til styrets forslag om å legge ned hjemmesiden til fordel for en facebook-side. Styret tok dette til etterretning og januar 2019 ble en oppdatert hjemmeside annonsert. Adressen er den samme som før: www.hovikovollen.com

I tillegg har styret kommunisert via Informasjonsskriv som henges på oppslagstavlene og nå også legges i postkassen til den enkelte.

7. Renovasjon

Ny ordning med kommunen (bl.a. sortering av matavfall) som trådte i kraft våren 2017 fortsetter inntil videre. Styret har fortsatt praksisen med å sette ut containere til usortert avfall og hageavfall på våren og høsten. Vi tror dette er en god investering og mener det samtidig er en fin service ovenfor beboerne.

8. Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Høvikvollen AS er definert som en virksomhet, og er dermed underlagt forskrift om systematisk internkontroll. Det er vår plikt å gjøre eiere og brukere av leilighetene oppmerksom på det ansvaret som er pålagt oss.

Systematisk internkontroll inneholder bl.a. oppgaver som skal gjennomføres hvert år innenfor feltene informasjon, renhold, sikkerhetsarbeid, brannvern, brannsikkerhet og dugnad. Planen revideres etter hver Generalforsamling.

Revidert versjon ble lagt ut på nettsidene etter Generalforsamlingen i 2018 (i oktober).

Sikkerhetsarbeid:

Norsk Brannvern AS har utført sin årlige kontroll av brannvarslere og brannslukkere i fellesarealene, og rømningsveiene i kjellerne er blitt skiltet. I 2018 markerte styret den internasjonale røykvarslerdagen 1. desember med å dele ut batteri og info på dørmatta til den enkelte.

Bærum Feiervesen har gjennomført pipekontroll og kontroll av peis/ovn i den enkelte leilighet. Styret vil understreke at det er i alles interesse at feieren får adgang til å utføre arbeidet sitt. En defekt pipe eller peis er en sikkerhetsrisiko for hele blokken, ikke bare den enkelte leilighet.

Styret har ved flere anledninger påpekt at oppgangene skal holdes fri for større planter og annet som kan komme i veien for evakuering, syketransport og vask av trappene. Det siste året har det blitt merkbart bedre.



Ved informasjon om nye eiere og leietakere bestilles nye navneskilt. Det er viktig av sikkerhetsmessige grunner å ha korrekt merking av postkasser og ringetablåer.

9. Ansatte/arbeidsmiljø

Høvikvollen AS har ingen ansatte og administreres av styret. Samarbeidet innad i styret er veldig bra. Det er en åpen og hjelpsom arbeidsform som gjør at styrearbeidet er håndterbart.

10. Likestilling

Høvikvollen AS tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer.

11. Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at Høvikvollens virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses vanlig for en slik selskapstype.

12. Økonomi/budsjett

Budsjettet for 2019 er satt opp med et foreslått overskudd på kr **277.000**.

Resultatregnskapet for 2018 viser et overskudd på kr. **489.198** som foreslås tillagt selskapets egenkapital. Budsjettet overskudd var kr 453.990. Gjennom flere år har styret framhevet viktigheten av å bygge opp egenkapitalen i selskapet, som for 2018 er på kr **7 957 529**. Vedlikehold av en nær 60 år gammel bygningsmasse, er kostbart, så dette anses som en riktig prioritering. Det vises for øvrig til årsregnskapet med noter og spesifikasjoner.

Resultatregnskapet for 2018 (489.198) viser et resultat som er noe lavere enn tilsvarende for 2017 (846.182). Resultatforskjellen skyldes i hovedsak følgende forhold: ca kr. 100.000 i merforbruk til advokater og konsulenter, kommunale avgifter opp med ca 50.000,-, og økt reparasjon og vedlikehold av bygninger på ca 150.000,-. Noe økte driftskostnader på ca 90.000 på poster som tilleggstjenester vaktmester, renhold, nøkler og låser etc.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet for 2018 eller selskapets stilling pr 31.12.2018. Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapet har en sunn økonomisk stilling. Likviditeten er tilfredsstillende.

Styret foreslår ingen økning i felleskostnadene for 2019.

Høvik, 10.04.2019

Mariann D. Bakken
Styreleder

Solveig Brekke
styremedlem

Anne Straumfors
styremedlem

Harald Berthelsen
styremedlem

Morten Hovda
styremedlem

side 4 av 4



BRÆKHUS

Resultatregnskap 2018

Høvikvollen AS
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	3 816 402	3 816 348	3 816 000	3 816 000
Andre leieinntekter	3	103 029	87 318	57 000	57 000
Andre inntekter	4	28 634	10 530	5 000	5 000
Sum driftsinntekter		3 948 065	3 914 196	3 878 000	3 878 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader mm	5	181 419	182 560	182 000	188 000
Revisjonshonorar	6	11 543	24 062	21 000	22 000
Forretningsførerhonorar		149 894	145 156	155 000	160 000
Andre honorarer		149 788	42 455	84 000	84 000
Forsikringspremier		215 322	208 639	178 000	220 000
Energikostnader	7	108 582	110 361	110 000	121 000
Kommunale avgifter	8	627 534	572 730	589 000	665 000
Festeavgift/andre leiekostnader	9	374 176	369 588	370 000	360 000
Andre driftskostn. eiendom	10	1 097 290	1 002 203	1 006 010	1 051 000
Driftskostnader administrasjon	11	61 436	79 284	97 000	98 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	502 101	356 665	642 000	642 000
Andre kostnader	13	23 013	9 442	20 000	20 000
Sum driftskostnader		3 502 098	3 103 144	3 454 010	3 631 000
Driftsresultat		445 968	811 052	423 990	247 000
Finansinntekter	14	43 230	35 131	30 000	30 000
Resultat av finansposter		43 230	35 131	30 000	30 000
Resultat før skatt		489 198	846 182	453 990	277 000
Årsresultat		489 198	846 182	453 990	277 000

Resultatrapport 2018 for Høvikvollen AS



BRÆKHUS

Balanse pr. 31.12.2018

Høvikvollen AS
av Brækhus Eiendom AS
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler	19	286 523	286 523
Sum anleggsmidler		286 523	286 523
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	163 192	450 200
Kontanter og bankinnskudd	16	7 538 565	6 864 366
Sum omløpsmidler		7 701 756	7 314 566
Sum eiendeler		7 988 279	7 601 089
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital/Aksjekapital		126 000	126 000
Annen egenkapital		7 050 812	7 050 812
Årets resultat		489 198	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		7 666 010	7 176 812
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Depositum og forskudd felleskostn.		129 424	97 858
Leverandørgjeld		179 354	291 458
Annen kortsiktig gjeld	18	13 491	34 961
Sum kortsiktig gjeld		322 269	424 277
Sum gjeld		322 269	424 277
Sum egenkapital og gjeld		7 988 279	7 601 089

OSLO, 10.04.19

Styret for Høvikvollen AS

Mariann Desiree Bakken(s)
Styrets leder

Solveig Brekke(s)
Styremedlem

Anne Straumfors(s)
Styremedlem

Nadin Humlen(s)
for styremedlem
Morten Hovda

Harald Berthelsen(s)
Styremedlem

Balanserapport 2018 for Høvikvollen AS



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Fellesutgifter fakturert	3 816 402	3 816 348
Sum fellesutgifter	3 816 402	3 816 348

Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Innflyttingsgebyr	27 000	12 000
Andel festeavgift park.hus	66 154	65 343
Leietillegg frysebokser	9 875	9 975
Sum andre leieinntekter	103 029	87 318

Note 4 Andre driftsinntekter

	2018	2017
Felles vaskeri	9 930	10 530
Vaktmestertjenester med mva	0	-34 375
Viderefakturert faktura	0	34 375
Fakturert utlegg til eier i forbindelse med tvangssalg	17 508	0
Fakturert Parkeringshuset for utlegg Viken fiber	1 196	0
Sum andre inntekter	28 634	10 530

Note 5 Lønnskostnader

	2018	2017
Honorar valgkomité	9 000	0
Arbeidsgiveravgift	22 419	22 560
Styre- og møtehonorer	150 000	160 000
Sum lønnskostnader	181 419	182 560

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).



Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar RSM	11 543	11 543
Revisjonshonorar BDO	0	9 375
Tilleggstjenester revisor	0	3 144
Sum revisjonshonorar	11 543	24 062

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Energikostnader

	2018	2017
Strøm	108 582	110 361
Sum energikostnader	108 582	110 361

Note 8 Kommunale avgifter

	2018	2017
Avløps-, kloakkavgift	178 694	176 906
Feieavgift	21 450	20 473
Renovasjonsavgift	321 300	268 800
Vannavgift	106 091	106 551
Sum kommunal avgifter	627 534	572 730

Note 9 festeavgift

	2018	2017
Tomtefesteavgift	374 176	369 588
Sum festeavgift og andre leiekostnader	374 176	369 588

Note 10 Andre driftskostnader

	2018	2017
Annet renhold	0	4 298
Containerleie/-tømming	27 207	20 614
Driftsmateriell	0	70
Kabel-tv/internett	405 506	404 088
Leie av lokaler	6 100	0
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 750
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	30 001	2 394
Snøbrøyting og strøing	58 113	55 082
Tilleggstjenester vaktmester	43 033	888
Trappevask/renhold	235 040	222 470
Vaktmestertjeneste, fast	292 291	290 550
Sum andre driftskostnader eiendom	1 097 290	1 002 203

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
Andre kontigenter	25 200	0
Datakommunikasjon	600	0
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	21 123	20 678
Styreportal	10 148	10 118
Kontingent HL	0	25 200
Kontorrekvisita	1 702	5 452
Kurs for styremedlemmer	0	1 400
Porto	2 663	4 505
Trykksaker, kopiering	0	11 931
Sum driftskostnader administrasjon	61 436	79 284



Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
Brannvernstutyr	27 265	6 400
Egenandel forsikring	20 000	0
Elektrikerarbeid	4 419	137 124
Gartnerarbeid - grøntanlegg	85 450	169 431
Porttelefon	8 319	12 555
Rørleggerarbeid	32 312	0
Takarbeid	39 509	0
Vedlikehold og rep. bygning	281 259	31 155
Ventilasjonsanlegg	3 569	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	502 101	356 665

Note 13 Andre kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	15 103	2 709
Bank og kortgebyr	7 910	6 733
Øre-/kroneavrunding	1	0
Sum andre kostnader	23 013	9 442

Note 14 Finansinntekter

	2018	2017
Renteinntekter av bankinnskudd	23 528	16 960
Renter kundefordringer	2 512	981
Renterinntekt lån	17 190	17 190
Sum finansinntekter	43 230	35 131

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Andre periodiseringer	0	178 493
Kundefordringer	-129 424	-22 643
Kunderestanse	129 424	97 858
Leverandører - til gode	0	1 893
Periodisering forsikring	163 192	160 925
Periodisering kabel TV	0	33 674
Andre kortsiktige fordringer	163 192	450 200
Sum kortsiktige fordringer	163 192	450 200

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
DNB skatterekk 1503 57 18254	29 407	29 407
DNB 5076.09.15782	173 040	2 670 335
DNB 8200.02.24479	4 769 540	4 098 687
Nordea 6502.07.30247	2 518 036	0
Kontanter F 61	4 753	7 283
Kontanter F 63	16 262	10 453
Kontanter F.59	5 232	6 865
Kontanter F65	2 152	13 842
Kontanter F67	15 385	23 585
Kontanter F69	4 758	3 910
Sum kontanter og bankinnskudd	7 538 565	6 864 366



Note 17 Egenkapital

	2018	2017
Aksjekapital	126 000	126 000
Annen egenkapital	7 050 812	7 050 812
Sum egenkapital 01.01	7 176 812	7 176 812
Årets resultat	489 198	0
Sum egenkapital 31.12	7 666 010	7 176 812

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	13 204	32 368
Kostnad for produsert fakturar BE	0	2 593
Purregebyrer BDE	287	0
Sum annen kortsiktig gjeld	13 491	34 961

Note 19 Eiendommer

Høvikvollen AS har gitt Høvik Sameie et lån med pant i grunnen som tilhører Høvik Sameie.
Høvikvollen AS har en fordring/ tilgodehavende på kr. 286 523 til grunneier Høvik Sameie. Som sikkerhet for lånet har Høvikvollen AS et tinglyst pant i lånetakers eiendom.
Høvikvollen AS mottar 6% rente p.a. som kompensasjon for lånet.
Lånet er uoppsigelig, og forfaller i sin helhet ved festetidens utløp.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Høvikvollen AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Høvikvollen ASs årsregnskap som viser et overskudd på kr 489 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/its a member of Den norske Revisorforening.

Penneco Dokumentnrøkket: FMDWA-00B06-JN10N-PE638-83ENX-3E4Q3



Revisors beretning 2018 for Høvikvollen AS



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 24. april 2019
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentnøkkel: FMDWA-00806-JN1DN-REG38-83ENX-3E4C3



Høvikvollen AS

Tilstandsvurdering

Vurdering av vann- og avløpsrør med forslag til løsninger



Oppdragsnr.: 5192028 Dokumentnr.: 01 Versjon: D01
2019-04-02



Tilstandsvurdering | Vurdering av vann- og avløpsrør med forslag til løsninger

Oppdragsnr.: 5192028 Dokumentnr.: 01 Versjon: D01

Oppdragsgiver: Høvikvollen AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Styreleder: Mariann Bakken
Rådgiver: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder: Svend Haugen
Fagansvarlig: Svend Haugen
Oppdragsmedarbeider: Sophie S. Karlsen

D01	2019-04-02	Gjennomgang av tilbakemeldinger, revidering av rapport, slutføre og budsjettere	SHA	SOPKAR	SHA
C01	2019-03-14	Tilstandsvurdering. Gjennomgang for å kontrollere fakta og omfang	SHA	Styret	SHA

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.





Sammendrag

Boligselskapet Høvikvollen AS sto ferdig i 1962-64, og består av seks blokker, hvorav tre består av tre etasjer, og de resterende tre av fire etasjer. Det er i alt 126 leiligheter i boligselskapet. Styret har engasjert Norconsult fordi de ønsker en tilstandsrapport på vann- og avløpsrør. Norconsult har ikke selv utført befaringer eller destruktive inngrep, men baserer sin rapport på tre tidligere vurderinger utført av Aase Byggadministrasjon, Obos Prosjekt og Aktiv Rørinspeksjon.

Disse rapportene gir et sammenfallende innblikk i at alle sanitærinstallasjoner har nådd sin levetid, men at det er avløp fra kjøkken som er mest problematisk. Anbefalingen er derfor at det må gjennomføres rehabilitering, men at omfanget må bestemmes av styret. Norconsult presenterer to løsningsforslag, hvor forslag 1 er minimumsomfanget som inkluderer innvendig rehabilitering av avløpsrør fra kjøkken. Forslag 2 er en totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og våtrom. Løsningsforslag 2 er Norconsult sin anbefalte løsning fordi risikoen for lekkasjer på anlegget vil bli redusert til risikoen som for et nyanlegg, og det kan være mange år til nye prosjekter må gjennomføres. Begge forslagene kan utvides, og forslag 2 kan også reduseres, i omfang. En mulig utvidelse av forslag 2 er omlegging til felles varmtvannsberedere.

Fordi en kontraheringsprosess kan ta tid anbefaler Norconsult at Høvikvollen AS starter arbeidet med å få generalforsamlingens tillatelse til enten å kontrahere entreprenør eller innhente tilbud på et prosjekt før den tekniske kvaliteten på rørene er allfor dårlig.





Innholdsfortegnelse

1	Grunnlag og metode	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Boligfordeling og plassering	5
1.3	Metode	5
2	Opplysninger	7
2.1	Generelt	7
2.2	Skadehistorikk	7
2.3	Tegninger	7
2.4	Rapport fra Aase Byggadministrasjon	7
2.5	Rapport fra Obos Prosjekt	8
2.6	Rapport fra Aktiv Rørinspeksjon	8
3	Norconsults vurdering av rapportene	9
3.1	Generelle observasjoner	9
3.2	Risiko for vannskader	10
3.3	Omfang av et rehabiliteringsprosjekt	10
3.4	Offentlige krav	11
3.5	Søknadsplikten	12
3.6	Vedtekter	12
3.7	Sameiernes krav	12
3.8	Økonomi	13
3.9	Anbefalte løsninger	13
3.10	Løsningsforslag	14
3.10.1	Felles for samordnete prosjekter	14
3.10.2	Forslag 1 – Innvendig rehabilitering av kjøkkenstammer	15
3.10.3	Forslag 2 – Totalrehabilitering av rør og våtrom	17
4	Kort oppsummering	19





1 Grunnlag og metode

1.1 Bakgrunn

Styret i Høvikvollen AS har ønsket å få laget en tilstandsrapport over vann- og avløpsrør i boligselskapet. Rapporten har sin bakgrunn i vannlekkasjer i blokkene og rapporter fra Aase Byggadministrasjon, Obos Prosjekt og Aktiv Rørinspeksjon. Styret har innhentet tilbud på oppdraget og engasjert Norconsult til å vurdere eksisterende sanitæranlegg, komme med forslag til løsninger og presentere dette for seksjonseiere.

1.2 Boligfordeling og plassering

Høvikvollen AS har til sammen 126 leiligheter fordelt på seks blokker. Blokkene, som alle ligger i Fjordveien 59-69 på Høvik. Følgende referanser er oppgitt, se tabell 1.

Tabell 1: Oversikt over gårds og bruksnummer på blokkene.

Adresser	Gårdsnr.	Bruksnr.
Fjordveien 59	11	715
Fjordveien 61	11	714
Fjordveien 63	11	713
Fjordveien 65	11	712
Fjordveien 67	11	711
Fjordveien 69	11	710

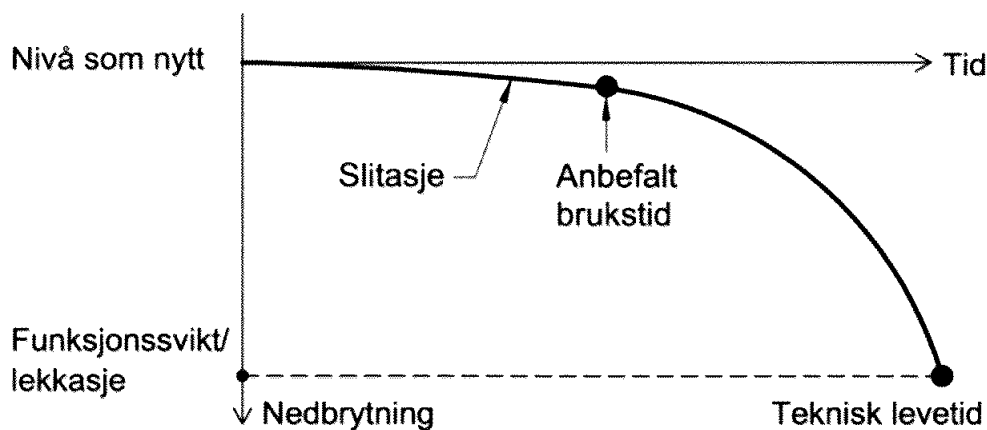
1.3 Metode

Dette notatet er et sammendrag og en diskusjon av tre forskjellige rapporter. Aase Byggadministrasjon (Aase) sin tilstandsrapport av 11. Mai 2016, Obos Prosjekt (OPAS) sin befæringsrapport av 12. Oktober 2018 og Aktiv Rørinspeksjon (Aktiv) sin rapport av 23. Januar 2019. Aase har oppgitt at deres rapport har lagt til grunn NS3424 med analysenivå 1, som refererer til visuell befaring. Det er samme nivå som OPAS og Aktiv har benyttet. Norconsult har ikke gjennomført befaring eller destruktive undersøkelser, men forholder seg til observasjoner og konklusjoner fra de tre rapportene som allerede finnes.

Denne rapporten er beregnet for lesere med liten innsikt i fagspråk, og fagtermer er av den grunn redusert til et minimum. Det er lagt opp til at dokumentet skal kunne leses på en lett forståelig måte uten spesiell teknisk eller økonomisk kompetanse. Vår vurdering tar utgangspunkt i de tidligere nevnte rapporter, Sintef Byggforsk sin statistikk over brukstider og levetider og vår egen erfaring med tilsvarende boligprosjekter.

SINTEF Byggforsk har i sitt kompetanseblad 700.330 en figur som beskriver begreper knyttet til brukstid og levetid for en installasjon, se Figur 1.





Figur 1: Forholdet mellom tid og nedbrytning av materialer. Figuren er hentet fra SINTEF Byggforsk 700.330

Figuren viser forholdet mellom anbefalt brukstid og teknisk levetid (enden på den stiplede grafen). Man kan se at brukstiden blir beregnet til et punkt der veksten i antall vannskader erfaringsmessig øker og det totale antall skader fortsatt er lite.

Den følgende tabellen, Tabell 2, er i sin helhet hentet fra SINTEF Byggforsk kunnskapssystemer, kompetanseblad 700.330. Tabellen er revidert for å fjerne tabellinnhold som ikke har relevans til Høvikvollen AS.

Tabell 2: Statistisk oversikt over levetider og brukstider for vann og avløpsrør SINTEF Byggforsk 700.330.

Sanitærinstallasjon	Materiale	Teknisk levetid	Anbefalt brukstid
Vannrør innomhus	Kobber	25-75 år	40 år
Vannrør innomhus	Plastmantlet kobber	15-50år	30 år
Vannrør innomhus	Pex	25-75 år	50 år
Rørdeler for kobberør	Deler for lodding	30-75 år	40 år
Stoppekraner	Diverse typer	25- 50 år	30 år
Beredere	Rustfritt stål	15-30 år	20 år
Blandeventiler	Diverse	15-30 år	25 år
Innvendige avløpsrør	Støpejern	25-100 år	50/40 år
Sluk	Støpejern	25-75 år	50 år





2 Opplysninger

2.1 Generelt

Opplysningene i dette kapittelet kommer fra innkommende opplysninger fra boligselskapet.

Ferdigstillelsen av boligselskapet er oppgitt å være 1962-1964. Blokkene er bygget opp av bærende elementer i betong. Det er to forskjellige blokktyper. Alle blokkene har tre oppganger, men tre av blokkene består av tre etasjer, de tre andre av fire etasjer. Blokkene i Fjordveien 59-63 er tre like blokker bestående av tre etasjer, og i alt 54 leiligheter. Fjordveien 65-69 består også av tre like blokker, hver med fire etasjer og i alt 72 leiligheter.

2.2 Skadehistorikk

Vi har mottatt utskrift fra forsikringsstatistikken. Fra 2014 til 2016 var det If Forsikring som forsikret bygningsmassen. Fra 2016 og fremover har dette vært ivaretatt av Landkreditt.

If forsikring 2014 – 2016: utbetalt 562.931 kr

Landkredit Forsikring 2016 – 2019: utbetalt 365.581 kr

Totalt for årene 2014-2019: 928.512 kr

I summen fra IF inngår en vannskade på ca. 150 000 som ikke kan tilskrives røranlegget. Fra skadeutbetalingene kan vi se at disse har øket for hvert år med unntak av 2017, som var et godt år. Vi kan dessverre ikke si om tallene er høyere enn gjennomsnitt for tilsvarende bygningsmasse. Vi har heller ikke grunnlag for å si at økningen vil fortsette, men rørsystemet har nådd sin brukstid, så det anses som sannsynlig at vannskadeutbetalingene vil øke i årene som kommer. En pekepinn på hvordan selskapet ligger an i forhold til tilsvarende bygninger vil man kunne få ved å se på økninger i egen forsikringspremie over tid. Vår erfaring er at forsikringsselskapene er forsiktig med å øke premien, utover normal kostnadsøkning, helt til de anser at risikoen øker.

2.3 Tegninger

Boligselskapet har tilgang på godt tegningsmaterieil.

2.4 Rapport fra Aase Byggadministrasjon

Denne rapporten har fokusert på det bygningstekniske, men også tatt med en begrenset vurdering av vann og avløp. Aase skriver i kapittel 2.5:

«Soilrør fra kjeller til bunnledning ble skiftet fra 75mm til 110mm i 2011. I 2013 var det en lekkasje på hovedstammen i et av byggene. Avløpsrørene ble da sjekket, og det viste seg at godset var overraskende tykt for alderen og at lekkasjen skyldtes en lokal svakhet. Vi ser derfor det ikke som kritisk å bytte avløpsrørene, men da de nærmer seg forventet levealder, bør dette arbeidet planlegges. Store deler av rørrettet er støpt inn i sålene på baderommene, slik at trekking av strøpme vil være å foretrekke.»





Aase kommenterer videre at generell tilstand er tvilsom og at nedløpsrør, bunnledninger og uttrekk bør trekkes med innvendig strømppe. De oppgir videre at nedre deler av nedløpsrør er skiftet ut.

2.5 Rapport fra Obos Prosjekt

Denne rapporten har fokusert på opprinnelige løsninger for sanitærinstallasjoner i blokkene. Det er dagens situasjon på de opprinnelige vann- og avløpsrørene samt ventilasjonsanlegget som har hatt fokus.

Klangtesting er benyttet for å si noe om hvor langt i nedbrytningen et støpejernsrør er kommet. Obos viser til at nedre del av avløpsrørene fra kjøkken er skiftet til nye støpejernsrør, og at klangtesten viser tegn på innvendig korrosjon. Baderomsstammer er ikke skiftet, men det er oppgitt at OPAS har funnet klang som tilsier at rørene er i god stand. Slukene kan ikke tilknyttes nye membraner. OPAS kommenterer også at bunnledning og uttrekk allerede er rehabilitert.

Obos viser at nedre del av avløpsrørene fra kjøkken er skiftet til nye støpejernsrør, men baderomsstammer er ikke skiftet. Det er oppgitt at OPAS har funnet god klang i disse. Klang kan si noe om hvor langt i nedbrytningen et støpejernsrør er kommet.

Obos kommenterer at bunnledning og uttrekk allerede er rehabilitert, at resterende kjøkkenstamme er i dårlig stand. Nedløpsstammen fra baderom er i bedre forfatning, men slukene kan ikke tilknyttes nye membraner.

Det er direkteoppvarmede beredere i alle leiligheter og av den grunn er det kun opplegg for kaldtvann i blokkene. Ventilasjonen er av type naturlig oppdrift. Denne ventilasjonsmetoden krever at alle tilluftsventiler og avtrekksventiler er åpne for å få en tilfredsstillende ventilasjon i leilighetene.

OPAS konkluderer med:

«OP sin gjennomgang av tilstand tilsier at styret bør sette i gang utredning rund et prosjekt som innbefatter bytte av vann og avløpsrør (bad og WC). Det bør informeres raskest mulig til beboere slik at ingen setter i gang med større oppussingsarbeider. Dette vil føre til unødvendige kostnader for beboere når nyere bad må rives da man i nærmere fremtid skal bytte vann og avløp.»

2.6 Rapport fra Aktiv Rørinspeksjon

Aktiv foretok en innvendig inspeksjon av to nedløpsrør. Det var ett nedløpsrør fra loft til bunnledning av den typen som fører avløpsvann fra bad til offentlig avløpsnett. Det ble også inspisert et nedløpsrør som var tilknyttet kjøkken.

Aktiv konkluderte slik:

«Ledningene som er inspisert er antakelig representative for alle stammene i boligselskapet. Men det bør undersøkes om det kan være andre eller deler av andre stammer som også er rehabilitert. Ledningene bør forsøkes renses for utfelling/belegg og hindringer, samt at bunnledninger bør forsøkes renses for å kunne ta imot alt som skal renses fra stammene. Ledningene bør deretter vurderes rehabilitert.»

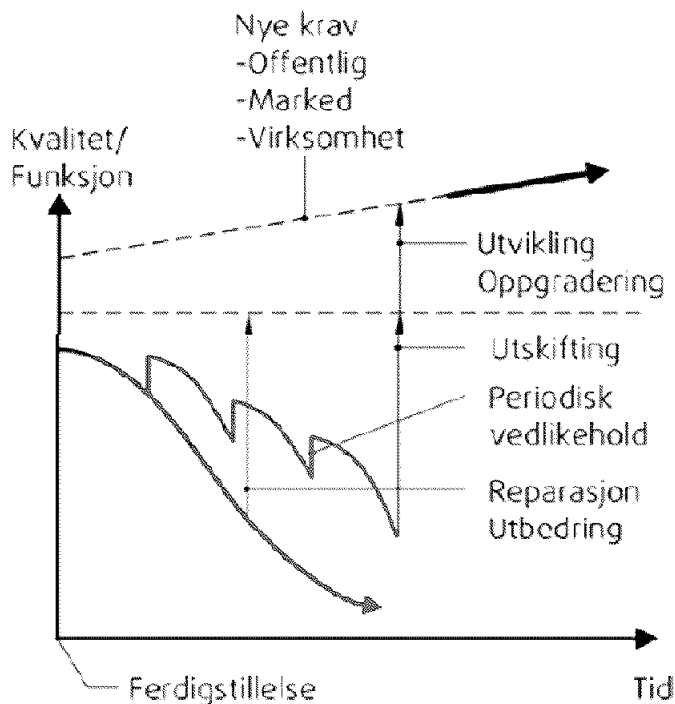


3 Norconsults vurdering av rapportene

3.1 Generelle observasjoner

Vi har lest igjennom rapportene, i den rekkefølgen de er utarbeidet og vi kan konstatere at Aase, OPAS og Aktiv har gitt en relativt sammenfallende anbefaling av at avløpsrørene bør rehabiliteres på en eller annen måte. Anbefalingene synes tydeligere for hver gang installasjonene vurderes. Norconsult støtter anbefalingen om at noe må gjøres med innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Vi er av den oppfatning at boligselskapet selv må vurdere hvilke problemer de ønsker løst og dermed hvilken restrisiko man kan akseptere. Rehabilitering gjøres hovedsakelig med en av to metoder, enten ved innvendig rørr Rehabilitering eller ved total skifte av innvendige vann- og avløpsrør.

Innvendig rørr Rehabilitering kan løse problemer knyttet til avløp, her kalt nedløpsstammer. Vi anser imidlertid innvendig rørr Rehabilitering av nedløpsstammer som en reparasjonsmetode. Vi støtter derfor OPAS i deres konklusjon at man bør skifte innvendige vann- og avløpsrør. Utskifting av nedløpsstammer og vannledninger er å betrakte som tilbakeføring til nytt anlegg. I den grad man tar med seg nedløpsstammer som berører våtrom, så kan man også inkludere oppgraderinger som kan bedre funksjonene. Følgende figur fra Sintef kan skissere forskjellen på de to metodene.



Den røde kurven indikerer normal nedbrytning av kvalitet i enhver installasjon over tid. I de aller fleste tilfeller vil eier utføre periodisk vedlikehold / reparasjon slik at installasjonen får bedret sin funksjon eller kvalitet. Dette vises av den grønne linjen. Reparasjonene vil dermed forsinke nedbrytningen.

Utskifting av en installasjonsdel vil bringe installasjonen opp til kvalitet som ny, men utskiftingen gir også muligheter for bedret funksjon i form av oppgradering av installasjonen.

Figur 2: Diagram over nedbrytning og oppgradering. Sintef Byggforsk 700.330



3.2 Risiko for vannskader

Boligselskap er sårbare for at de grunnleggende funksjoner ryker, og det er ikke spørsmål om et rør kan få en lekkasje. Lekkasje vil oppstå på alle rør i drift bare slitasten blir stor nok. En lekkasje vil ha større mulighet for å skade andre boenheter enn den leilighet, som skaden oppsto i. Det vil derfor være i boligselskapets interesse å begrense sannsynligheten for vannlekkasje. En god metode vil kunne være å skifte ut ledningsnett før lekkasje oppstår. En annen mulighet kan være systemer som kan overvåke ledningsnettet slik at lekkasje oppdages raskt og konsekvensene reduseres.

Svakheter ved vann- og/eller avløpsledninger er som oftest utløsende årsak for beslutningen om at noe må gjøres. Økende forsikringsutbetalinger er ofte et tegn på at et større vedlikehold nærmer seg. Man kan reparere vannlekkasje en stund, men belastningen en vannlekkasje har på eierne og beboerne gjør at de fleste boligselskaper velger å være litt i forkant på vedlikehold og utskiftinger.

Boligselskapets sanitærinstallasjoner består av vann- og avløpsrør med tilknyttet utstyr. Erfaringsmessig vil skadene med størst konsekvens være lekkasje som oppstår fra rør som er tilknyttet vannledningene. Boligselskapets felles vannledninger er av tykkveggede kobberør som kun fører kaldt vann frem til leilighetene. Disse rørene har erfaringsmessig mindre sannsynlighet for rørbrudd enn varmtvannsrør. Man kan derfor anta at felles vannledninger har resterende brukstid.

Avløpsrørene har statistisk sett en mindre vannskaderisiko. Sannsynligheten for lekkasje er størst fra kjøkkenstammer og noe mindre for nedløpsrørene fra bad. Men konsekvensen av en avløpslekkasje vil nok for de fleste oppfattes som like alvorlig som en vannlekkasje.

Svakheten med tilstandsvurderinger er at de aldri kan bli helt sikre. Det er bare små deler av røranlegget som blir befart og konklusjonene må derfor støtte seg på erfaring og statistikk. Selv med visuell kontroll av hver eneste rørbit i hele boligselskapet vil det gjenstå en usikkerhet i form av variasjoner som ikke kan oppdages. I tillegg medfører en slik kontroll at man må ødelegge andre deler av installasjonen for å komme til hele røranlegget. Denne ødeleggelsen er årsaken til at man sjelden foretar destruktive undersøkelser i boligselskap.

Innvendig vedlikehold i hver enkelt leilighet er i utgangspunktet eierens ansvar. Dette vil over tid føre til variabel teknisk kvalitet på sanitærinstallasjonen i boligselskapet. Vedlikeholdsplikten for felles vann- og avløpsrør er boligselskapets ansvar og vi legger til grunn at skader som oppstår i leiligheter fra felles vann- og avløpsrør også må utbedres av boligselskapet.

3.3 Omfang av et rehabiliteringsprosjekt

En entreprenør som skal gi tilbud på et oppdrag er tilbøyelig til å gi en bedre pris dersom oppdragsbetingelsene er klare kontra diffuse. Et klart prosjekt gir mindre risiko i form av variabel arbeidsinnsats, usikkerhet rundt fremdrift og færre ubegrunnede reklamasjoner. Entreprenørens pris vil også gjenspeile omfanget av arbeidet. Et større prosjekt vil ha en høyere kostnad enn et lite prosjekt. Det er imidlertid slik at et lite prosjekt som regel vil kreve at det gjennomføres flere prosjekter over tid. Se også figur 2. Disse prosjektene kan være initiert av hver enkelt eier eller at boligselskapet ser seg nødt til å gjøre noe mer arbeid. Et eksempel kan være at styret bestemmer seg for å innvendig rehabiliterer nedløpsstammen fra kjøkken. I løpet av noen år vil det være behov for å rehabiliterer vannledningene eller nedløpsstammen fra bad. Kostnaden ved to separate prosjekter vil overstige kostnaden ved å gjøre mer samtidig.

Når man velger ut et prosjektomfang er det viktig at arbeidet ikke blir skadet dersom nye rehabiliteringsbehov dukker opp. Et typisk eksempel er en kostbar baderomsrehabilitering hvor man ikke samtidig skifter sluk og andre innstøpte vann- og avløpsledninger. Dersom det senere blir behov



for å skifte sluk eller andre installasjoner vil den baderomsrehabiliteringen som allerede er gjort være bortkastet.

Av rapporten fra OPAS følger det at det minste omfanget av deres anbefalte rehabilitering vil være utskifting av opprinnelige vann- og avløpsinstallasjoner. Norconsult støtter dette fordi det gir boligselskapet en ny sanitærinstallasjon og en redusert risiko for vannskader. Prosjektet vil imidlertid være kostbart og måtte inneholde løsninger for nye bad. Prosjektet vil også gi boligselskapet muligheten til å flytte på sluk, rør, og installere felles varmt vann.

Det er flere entreprenører som kan være egnet til rør- og våtromprosjekter av et hvert omfang. Det betyr at arbeidene kan settes ut i en tilbudskonkurranse hvor man kan sette pris, kvalitet og fremdrift inn som vurderingskriterier. Boligselskapet kan deretter tegne kontrakt med den beste tilbyderen for et samordnet prosjekt, det vil et felles prosjekt for hele boligselskapet.

3.4 Offentlige krav

Alle rehabiliteringsprosjekter må forholde seg til et grensesnitt som kan forklare hvor omfanget av rehabiliteringen skal stoppe. Grensesnittet er ofte vanskelig å bestemme, men det må uansett tilfredsstillende offentlige krav i bygningslovgivingen.

Vi vil anbefale at boligselskapet legger opp til å følge krav i Byggebransjens våtromsnorm, BVN, når det gjelder sikkerhet mot vannskader. Det referansepunktet vil sikre at prosjektet vil følge lover og forskrifter.

Det er mange lover og forskrifter som er aktuelle i en byggesak, men Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven) PBL, og Teknisk forskrift til Plan og bygningsloven er de to viktigste å ha et forhold til.

Ifølge PBL kapittel 31 må eventuelle rehabiliteringer tilfredsstillende dagens forskrift. Ifølge forskriften skal dette vektlegges:

«Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven...»

Plan og bygningsloven (PBL) er en lov som skal legge til rette for at eksisterende byggverk skal kunne repareres, rehabiliteres eller oppgraderes. Det er derfor også unntak knyttet til plikten om å følge alle dagens krav i forskrifter.

«... Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.»

På bakgrunn av det ovenstående er det vanlig å trekke opp noen grensesnitt, slik at de delene av bygningen som berøres får et omfang som kan forsvares økonomisk og i forhold til akseptabel gjenværende risiko.

Teknisk forskrift til Plan og bygningsloven (TEK 17) beskriver krav som skal tilfredsstilles dersom et byggeprosjekt blir vedtatt. TEK 17 stiller krav til prosjektering og den gir tekniske, miljømessige og funksjonsmessige krav til sanitæranlegg samt dokumentasjonskrav. Relevante tekniske krav for denne bygningen finnes spesielt i kapittel 13 og 15.





Kapitlene 13 og 15 er omfattende, men for vanninstallasjoner så er en av de vanligste utfordringene knyttet til installasjonens evne til å varsle om vannlekkasjer. Som konsekvensreducerende tiltak setter forskriften krav om at vannlekkasjer skal kunne oppdages enkelt, ledningsnett være lett utskiftbart og at det legges opp til enkelt vedlikehold. Se TEK 17 § 15-5.

For våtrom er det også fokus på kravet til reduksjon av følgeskadene fra bruksvann og lekkasjevann på avveie. Dette gir seg uttrykk i krav om membranløsninger, robuste materialer og sluk. Se TEK 17 § 13-15.

Når man har definert problemområdene gjennom en tilstandsvurdering, så vil man benytte denne til å se på hvilken risiko man ønsker å fjerne eller redusere. Gjenværende risiko vil deretter være grensesnittet for et prosjekt. De primære problemområdene vil typisk utgjøre minimumsprosjektet og restrisikoen vil utgjøre mulighetsrommet.

3.5 Søknadsplikten

Når man rehabiliterer et sanitæranlegg i en boligblokk vil man oftest berøre brannskiller. Dette vil utløse søknadsplikt og tiltaket blir omfattet av det kommunene oftest beskriver som hovedombygging. Bærum Kommune vil kreve uavhengig kontroll av våtrom og det kan bli stilt krav om utbedringer av andre installasjonsdeler enn det boligselskapet har valgt som prosjektomfang. Dersom boligselskapet velger å gå for en rehabilitering av det omfang som er mest vanlig, det vil si utskifting av vann og avløpsledninger og oppgradering av vannskadesikkerhet, har kommunen hittil ikke tilført nye krav utover det omsøkte. Når det gjelder kravet om uavhengig kontroll, så viser praksis at dette blir oppfylt ved at byggherren benytter en rådgiver med ansvarsrett for dette. Boligselskapet vil sannsynligvis ha behov for innleid kompetanse til kontrahering, byggeoppfølging og uavhengig kontroll. Ved å benytte en rådgiver som kan fylle alle rollene vil dette erfaringsmessig gi et godt resultat til lavest mulig pris.

3.6 Vedtekter

Boligselskapet har to sett vedtekter. Sameielagenes felles vedtekter vedtatt i 2004 (V2004) og Høvikvollen AS sine vedtekter, sist endret 2016 (V2016). I V2004 fremgår det følgende i forhold til deling av vedlikeholdsansvaret.

V2004 § 3.

«Innvendig vedlikehold av leilighet, boder og tilhørende utstyr, f.eks. navneskilt, ringeklokker, ledning for vann, elektrisitet, radio- og TV-signaler frem til felles ledning, påhviler leilighetens eier. Eier må erstatte all skade på naboleiligheter eller fellesanlegg som skyldes eier selv, eiers husstand, leietakere eller andre som eier har gitt adgang til leiligheten, eller uten rimelig grunn til eiendommen for øvrig. Eiendommens øvrige vedlikehold, drift og forsikring, foretas av sameiet.»

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte aksjonær og dette gjelder frem til felles installasjoner. Det fremgår ikke, men må antas at avløpsledninger har et tilsvarende grensesnitt for vedlikehold. Det er dog som regel slik at alle innstøpte vann- og avløpsledninger vurderes som boligselskapets ansvar uavhengig av hvor tilknytningene er gjort. Norconsult tar utgangspunkt i en slik forståelse.

3.7 Sameiernes krav

Sameiernes forventning til et rehabiliteringsarbeid vil normalt være at det blir synlige endringer og at disse oppleves som forbedringer. Når rør i våtrom skal skiftes ønsker de fleste at våtrommene skal fremstå som nye etter at utskiftingen er gjort. Det betyr at flislagte overflater anses som like





selvfølgelig som at det skal være mulig å dusje rett på gulv. Dette betyr at sluket må flyttes inn i dusjsonen. Som en følge av dette vil det bli en senket himling som skjuler nye rør fra nytt sluk.

Restfukt i etasjeskillet tar lang tid å tørke ut og der den er stor vil det kunne begynne å flasse maling i underliggende etasje. Uttørring av etasjeskillene vil påføre prosjektet variasjoner i fremdrift. Dette anses som uheldig for sameierne og kostnadskrevende for boligselskapet. Senket himling vil begrense problemer som følge av restfukt i etasjeskillene.

Mange leiligheter har antakelig per i dag gjennomført omfattende arbeid og noen leiligheter har antakelig det som kan kalles nytt sanitæranlegg. Det vil være uheldig for boligselskap, eiere og entreprenør dersom man ikke legger opp til at det kan finnes leiligheter som kan tas ut av prosjektet. Løsninger for slike bevaringsbad er det normalt å legge opp til i alle våtromsprosjekter, men styret må delta i en diskusjon om hvilken restrisiko man er villig til å akseptere.

Det kan også finnes en del leiligheter som har løsninger som er teknisk gode, men hvor de er plassert i rom som må rives. Sameiere som har utvidet sine våtrom, installert boblekar eller andre tekniske innretninger, vil ofte oppleve det som urettferdig dersom de ikke får tilbakeført dette av boligselskapet. Juridisk sett er det ikke nødvendigvis like galt, men vi foreslår som regel noen retningslinjer for tilbakeføringer. De aller fleste eiere godtar at det finnes regler for å begrense tilbakeføringskostnader. Styret bør være med i utformingen av regelverket.

3.8 Økonomi

Mange eiere er flinke til å ivareta de svakheter som finnes i sine leiligheter ved å legge opp til forsiktig bruk og/eller godt vedlikehold. Det mest typiske er hvordan noen tørker så godt av gulv og vegger etter vannøl at det ikke vil være noen fare for fuktskader som følge av bruk. Forsiktighet vil imidlertid ikke være tilstrekkelig for å unngå vannskader etter rørbudd. Det ligger også i boligblokkers utforming at en lekkasje i en leilighet kan skade en annen. Det vil således være i alles interesse at sanitæranleggene har en tilstrekkelig robusthet uavhengig av hvem som bebor leiligheten.

Et stort prosjekt vil nødvendigvis koste mer enn et lite prosjekt. Et stort prosjekt vil også inneholde et større omfang enn et lite prosjekt. For de eierne som vektlegger verdøkning, så er vårt inntrykk at totalrehabiliteringer viser seg å være positivt for potensielle kjøpere. Det vil kunne være fornuftig av boligselskapet å legge opp til et prosjekt som kan gjøre det unødvendig med nye prosjekter, innenfor samme bygningsdel, de nærmeste 20- 30 år. Dette vil kreve at man ikke avventer til problemene blir for store og at man legger opp til et prosjekt som inkluderer de bygningsdeler som er knyttet i hverandre.

Leilighetsprisene i Bærum har vært høye og noen eiere kan ha benyttet mesteparten av sitt økonomiske spillerom til innkjøp. Vi mener det bør velges en finansieringsløsning som ikke tvinger eiere til å selge. En slik finansiering vil normalt være å ta opp et felles lån.

3.9 Anbefalte løsninger

Vi har i tilstandsvurderingen vist at anbefalt brukstid for vann- og avløpsrør er omtrent like. Det taler for at både vann- og avløpsrør skiftes samtidig, selv om boligselskapet ikke har like store problemer med de to installasjonsdelene.

Et boligselskap med svikt i vann- og/ eller avløpsinstallasjoner, vil oftest ha behov for en samordnet rehabilitering. En samordnet rehabilitering betyr at boligselskapet inngår en avtale med en entreprenør om et definert arbeid som gjøres i alle leiligheter. Det kan for eksempel være en avtale om utskifting av alle vann- og avløpsrør i blokkene, men det kan også være en avtale om kun innvendig rehabilitering av avløpsledninger (innsiden av rørene).





Vi har lagt til grunn at den antatt korteste gjenværende levetiden finnes i nedløpsstammer fra kjøkken. Innvendig rehabilitering av disse vil derfor være et mulig Løsningsforslag 1. Dette er det minste omfanget av en rehabilitering boligselskapet bør gjøre. Vår anbefalte løsning vil være en totalrehabilitering, Løsningsforslag 2, og dette vil inkludere utskifting av alle nedløpsstammer fra kjøkken og bad, vannledninger, sluk og rehabilitering av våtrom. Forslagene våre markerer dermed to ytterpunkter av løsninger og det vil være mulig å finne andre løsninger imellom eller utover våre forslag.

Dersom selskapet beslutter et prosjekt som Løsningsforslag 1, så betyr det at vannskaderisikoen fra baderomsavløp og vannledninger ikke er endret. Konsekvensen er at det må planlegges for minst ett prosjekt til innen noe tid. Vi våger oss på å anslå på at det i så fall vil måtte gjennomføres et prosjekt som omfatter baderom inne ca. 10 år.

3.10 Løsningsforslag

3.10.1 Felles for samordnete prosjekter

Løsningene innebærer at det må utarbeides et konkurransegrunnlag og en kravspesifikasjon. Deretter vil det være mulig å engasjere en entreprenør med kompetanse og dokumenterte løsninger for innvendig rørrehabilitering. Denne entreprenøren vil oftest ha kontakt med underentreprenører innenfor elektro, bygg og rør. Entreprisen vil være en samordnet rehabilitering som vil gjelde for alle leiligheter.

Prosjektet vil typisk starte med et informasjonsmøte til eiere med presentasjon av entreprenør og kontraktsfestet avtale. Entreprenøren vil gjennomgå fremdrift og metode samt gi tilbud på eventuelle tilleggsarbeider de kan bistå med. Det vil bli en del befaringer og en riggplass på boligselskapets eiendom. Deretter vil det opprettes nødvendige provisoriske WC og vaskemuligheter utenfor blokken. Disse vil følge fremdriften i prosjektet.

Det vil gås førbefaringer og kontrollbefaringer i alle leiligheter og stikkprøvekontroller i et representativt utvalg. Entreprenøren vil ha en organisasjon som ivaretar kontakt med sameierne.

Entreprenøren vil dekke til gulv og demontere det utstyret som skal demonteres. Sanitærutstyr og elektrisk som må demonteres blir demontert på oppstartdagen. Deretter setter entreprenøren i gang med avtalt rehabilitering. Arbeidene avsluttes med at demontert utstyr blir remontert. Omfanget er mer utfyllende beskrevet fra kap. 3.10.2 til 3.10.11

Entreprenøren vil dekke til gulv og demontere det utstyret som skal demonteres. Sanitærutstyr og elektrisk som må demonteres blir demontert på oppstartdagen. Deretter setter entreprenøren i gang med avtalt rehabilitering. Arbeidene avsluttes med at demontert utstyr blir remontert. Omfanget er mer utfyllende beskrevet i kapittel **Feil! Fant ikke referanseskilden.** og **Feil! Fant ikke referanseskilden.**

De beskrevne forslagene under kapittel 3.9 er ytterpunkter. Løsningsforslag 1 kan utvides til å omfatte større deler av avløpsinstallasjonene. Mye av fordelene med Løsningsforslag 1 ligger i at det blir lite bygningsmessige arbeider, og utvidelse av forslaget til å inkludere vannledninger er derfor mindre fornuftig. Skifte av vannledninger trekker med seg mye bygningsmessig arbeid og da er man straks inne på Løsningsforslag 2.

Løsningsforslag 2 kan på sin side også begrenses eller utvides i omfang. Løsningsforslagene kan på denne måten tilpasses boligselskapets ønsker. En vanlig utvidelse av omfang kan være omlegging til felles varmtvannsberedere plassert i fellesrom. I budsjettene har vi lagt inn en post for å opprette beredersentraler i blokkene. Denne posten er lagt utenfor det normale budsjettet.





3.10.2 Forslag 1 – Innvendig rehabilitering av kjøkkenstammer

Metoden kalles ofte for relining eller rehabilitering med strømpe. Relining er en utbedring av problemer knyttet til avløpsledninger. Forslaget egner seg godt der avløpsrør er hovedproblemet og de bygningsmessige hjelpearbeidene blir store dersom rørene skal skiftes. Bunnledninger og uttrekk samt innvendige taknedløp og avløpsrør er typiske eksempler på hvor relining kan benyttes. Budsjett følger under.

Relining av innvendige avløpsrør betyr at det trekkes inn en epoksyttet strømpe i de gamle avløpsrørene. Denne blåses opp for å klemme seg inn mot innvendig rørvegg. Rørene er på forhånd renses slik at overflaten skal bli slettet mulig. Plastmaterialet blir herdet og blir dermed et nytt avløpsrør inne i det gamle avløpsrøret. Deretter åpner entreprenøren alle sideinnløp, som avløpsrør fra sluk og WC og behandler disse med de samme metoder for relining.

Generelt kan man si at kostnaden for relining av avløpsrør er sammenlignbar med kostnaden for nye avløpsrør. Men den store fordelene med relining er at de bygningsmessige arbeidene normalt blir mindre enn om man skal skifte rør, da dette gjerne må gjøres gjennom etasjeskiller og inkluderer åpning og tilbakeføring av kasser, demontering og remontering av utstyr.

Relining av avløpsrør krever mindre tildekking i leilighetene og arbeidet som berører hver enkelt seksjonseier er mindre tidkrevende enn de arbeidene som er nødvendige for å skifte avløpsrør.

Det er vanskelig å si noe om levetiden på et relinet rør, men selve plastmaterialet er beregnet å ha god levetid. Det finnes eksempler på at det har oppstått skader i ettertid, men disse har i stor grad kunne spores tilbake til dårlig utførelse, men det er også eksempler på at strømpen har kollapset og at man har måttet frese denne ut. Norconsult antar at et godt utført reliningprosjekt kan forlenge levetiden betraktelig i et eksisterende avløpssystem.

Når man legger et nytt rør inn i et gammelt rør, så vil innvendig dimensjon bli mindre. Rørets mulighet til å bortlede avløpsvann effektivt vil dermed reduseres. Norconsult mener at dette ikke vil ha noen praktisk betydning for avløpsrør i dimensjoner 75 mm og større. I forbindelse med relining av kjøkken mener vi at det ikke vil oppstå noe kapasitetsproblem. Mindre dimensjoner er etter vårt syn mindre egnet til relining. Mindre dimensjoner finnes i forbindelse med avløp fra sluk. Det kan derfor oppstå kapasitetsproblemer dersom man ønsker å reline baderomsstammen.

Et annet svakt punkt knyttet til relining av baderomsstammen er overgangen mellom det som blir relinet og det som ikke blir relinet. I boligprosjekter vil denne overgangen typisk være knyttet til overgangen mellom sluk og badrom. Det er ingen av de opprinnelige slukene som har klemring. Norconsult anser at det derfor er forhøyet risiko ved all tilknytning til sluk.

Fordelelene med relining er at byggetiden i leiligheter som regel er under 14 dager. Det blir lite støv og støy. Kostnaden for dette forslaget er lavere enn ved totalrehabilitering. Aksjeeierne blir relativt lite berørt av prosjektet.

Ulempene er at selskapets reduserte risiko for vannlekkasjer er begrenset til kjøkkenavløp. Selskapet må derfor legge til grunn at det blir nødvendig med et nytt prosjekt innen relativt kort tid. En annen ulempe er at dersom man i fremtiden må skifte ut vannledninger som går ved siden av avløpet på kjøkken, så må man antakelig finne en ny føringsvei for disse for å unngå at utskiftingen skader det rehabiliterte avløpsrøret.





Tabell 3: Budsjett for innvendig relining av kjøkkenavløp. Inkl. mva.

Oppgave	Tekst	Budsjettkostnad
Kontrahering	Utarbeide tilbudsforespørsel NS 8505. Forespørre aktuelle leverandører, gjennomføre tilbudsbehandling, innhente tilbud, evaluere tilbud, avklaringsmøter, innstilling av leverandør, kontraktsmøte	315 000
Rigg og drift	Opprette og vedlikeholde provisorisk WC og vask, rigge produksjonsområder, fotografering av leiligheter, beskyttelse mot skader, nøkkelhåndtering, varsling og intern byggoppfølging. Arbeid med SHA.	472 500
Demontering og remontering	Fjerne elektriske kabler og utstyr som er i veien for rehabiliteringen, montere dette. Demontere vannlåser etc. og annet utstyr før rehabilitering og deretter montere. Utbedre skader etter rehabiliteringen og legge opp nye avløpsrør der det er nødvendig	787 500
Innvendig rørr Rehabilitering	Spyling og rens av eksisterende avløpsrør. Tørrking og montering av forsterkninger. Fjerne eksisterende vannlåser og etablere nye. Tetting av sideinnløp og rehabilitering av sluk. Innvendig rehabilitering av rør og etterfølgende videodokumentasjon av avløpsrør og fotografering av sluk.	6 300 000
Bunnledning og uttrekk	Rens og utbedring	1 500 000
Entreprisekostnad		9 375 000
Byggoppfølging	Oppfølging av at entreprenør utfører det arbeid som er kontraktsfestet, stikkprøvekontroller, byggherremøter, styremøter, byggherrens representant for SHA og kontroll av fakturering og fremdrift. Ekstern kontroll av dokumentasjon	472 500
Uforutsett	Dette kan være avløpsrør som ryker og annet merarbeid i leiligheter for å oppnå tett rundt sluk. 30 % av byggesum	2 812 500
Kostnadsramme inkl. mva.	Foreløpig budsjett for prosjektet	12 660 000





3.10.3 Forslag 2 – Totalrehabilitering av rør og våtrom

Totalrehabilitering er en metode der det er et ønske om å fjerne risiko for vannskader knyttet til lekkasjer fra avløpsledninger, vannledninger og våtrom. Løsningsforslaget gir selskapet mulighet til å gjennomføre enkelte oppgraderinger, som sirkulasjonsledninger for å forkorte ventetiden på varmt vann, varmekabler på bad og ny plassering av sluk i dusjområdet. Omfanget av oppgraderinger kan både økes og senkes. I dette forslaget er det lagt opp til et omfang som beskrevet i følgende punkter:

- Vann og avløpsrør byttes ut
- Det etableres ny sirkulasjonsledning for varmt tappevann
- Det monteres nye vegghegte toaletter
- Sluk skiftes og plasseres i dusjsonen
- Det etableres varmekabler, og varmerør fjernes
- Det legges nye membraner på gulv og vegg
- Aksjeeier kan velge fritt mellom 5 forskjellige fliser for gulv og vegg
- Servant og dusjløsning monteres

Totalrehabiliteringer tar ca. en måned fra oppstart i leilighet til badrom er bruksklare. Dette er en periode hvor beboere må benytte seg av WC og dusj i provisoriske innretninger som plasseres på boligselskapets tomt. Totalrehabiliteringen har et omfang som reduserer risikoen for vannlekkasjer i hele sanitærinstallasjonen og prosjektet ivaretar noen nødvendige oppgraderinger i forhold til den standard som ble lagt til grunn på byggetidspunktet.

Rørdimensjonene vil ikke bli redusert. For avløpsrør fra sluk vil de derimot bli øket. Sluket vil plasseres slik at det kommer i dusjsonen. De nye slukene vil ha klemringer som kan sikre tett forbindelse til membraner og de vil være lette å rense.

Membraner sørger for at vegger og gulv blir vanntette og som overflate vil det bli fliser som kan velges fra et utvalg som styret har bestemt.

Totalrehabiliteringer omfatter utskifting av rør og utbedring av følgeskader. Det er normalt å begrense entreprenørens plikt til å utbedre følgeskader i tilstøtende rom. Det vanlige nivået er flekkutbedring.

Risiko for vannskader er ikke bare knyttet til vannlekkasjer i egen leilighet. En totalrehabilitering gir hver enkelt aksjeeier en trygghet for at alle bad har en tilnærmet lik standard. Dette oppnås ved at alle leiligheter vil få en førbefaring før oppstart og at de sameierne som mener de har tilfredsstillende kvalitet på sitt bad (bevaringsbad) vil få en vurdering av hvilket omfang som er nødvendig i deres leilighet.

Eiere med såkalte bevaringsbad vil kunne få tilbakeført den fortjenesten selskapet vil få dersom et bad bevares. Forøvrig må alle eiere ta sin andel av den totale prosjektkostnaden.

Fordelene med totalrehabilitering er at selskapets risiko for vannlekkasjer vil komme på et nivå med nytt anlegg. Man kan anta at brukstiden på selve rørinntallasjonen vil være tilnærmet 50 år. Vår erfaring er at totalrehabilitering er mer lønnsomt enn å utbedre deler av installasjonene over flere prosjekter.

Ulempene er at byggetiden i hver leilighet er ca. dobbelt så lang. Det blir mye støv og støy, så eierne må belage seg på mye rydding. Kostnaden er større fordi arbeidet er mer omfattende. Risikoen for at relativt nylig rehabiliterte bad må rives er høy.

I tabellen under fremkommer et overslag over kostnader. Alle priser er inkl. mva.





Tabell 4: Totalrehabilitering av innvendig sanitæranlegg.

Oppgave	Tekst	Budsjettkostnad
Kontrahering	Utarbeide tilbudsforespørsel NS 8507. Forespørre aktuelle leverandører, gjennomføre tilbudsbehandling, innhente tilbud, evaluere tilbud, avklaringsmøter, innstilling av leverandør, kontraktsmøte	472 500
Rigg og drift	Opprette og vedlikeholde provisorisk WC, vask og dusj. Etablere avfallsstasjoner og lagerplass. Etablere spise- og skiftebrakker og kontor. Utstilling av varer. Rigge produksjonsområder, beskyttelse mot skader, støvdempende tiltak. Nøkkelhåndtering, varsling og intern byggoppfølging. All øvrig administrasjon. Arbeid med SHA.	5 245 500
Byggearbeider	Rivearbeider. Vannskadesikre føringsveier, lage nytt gulv med fall mot sluk i dusjsonen, flislegge vegger og gulv, senke himling og tilpasse eksisterende dør	11 025 000
Rørarbeider	Bygge nye rørstammer, montere nytt sluk, vannskadesikker vanninstallasjon, reparere utstyr eller montere nytt, montere nytt vegghengende WC. Nye vannlåser	9 450 000
Elektro	Legge opp ny kurs med kombiautomat. Leverer nye varmekabler med ny regulator, eventuelt levere downlights i himling	2 362 500
Sanering	Asbestsanering av rørhylser	315 000
Bunnledning	Rens og utbedring	1 500 000
Entreprisekostnad		30 055 500
Byggoppfølging	Oppfølging av at entreprenør utfører det arbeid som er kontraktsfestet, stikkprøvekontroller, byggherremøter, styremøter, byggherrens representant for SHA og kontroll av fakturering og fremdrift. Ekstern kontroll av dokumentasjon	1 260 000
Uforutsett	Dette kan være knyttet til innkommende tilbudssum, merarbeid i leiligheter, nødvendige endringer i kontraktsarbeid. Reparasjoner av bunnledninger og mer forekomst av helse og miljøfarlig avfall. 20% av byggesum.	4 508 325
Indeks	Prisregulering i byggeperioden	1 432 953
Kostnadsramme inkl. prisregulering og mva.		37 256 778
Bereder	Inkluderer ekstra varmtvannsstamme og beredersentral	3 000 000
Kostnadsramme inkl. varmt vann		40 256 778





4 Kort oppsummering

Høvikvollen AS har et pågående problem med avløpsstammen på kjøkken, men alle opprinnelige sanitærinstallasjoner har passert sin brukstid. Dette betyr ikke at det er nødvendig å rehabilitere alle vann- og avløpsrør i bygningen, men Norconsult mener det er fornuftig å gjøre det.

Det tar alltid noe tid å gjennomføre en god kontraheringsfase og de opprinnelige rørene vil få dårligere teknisk kvalitet i tiden som kommer. Boligselskap er også spesielt sårbare for vannlekkasjer da konsekvensene vil kunne ramme mange.

Vi erkjenner at det kan ligge andre vurderinger til grunn enn de vi har fokusert på. Vi har derfor lagt opp til to løsningsforslag hvor Løsningsforslag 1 er en minsteløsning for at man skal kunne fortsette å bruke avløpsrør fra kjøkken over tid, mens Løsningsforslag 2 er forslaget vi vil anbefale og som kan gi problemfri drift over mange år.

Løsningsforslag 1 med innvendig rehabilitering av avløp fra kjøkken kan beregnes til ca. 13 millioner kroner.

Løsningsforslag 2 med utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad kan beregnes til ca. 37- 40 millioner kroner.

Vi mener at Høvikvollen AS bør starte arbeidet med å få generalforsamlingens tillatelse til enten å kontrahere entreprenør eller innhente tilbud på et prosjekt.







Att: Styret i Høvikvollen AS

INNMEDELING AV SAKER TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 09.05.2019 I DET UNDERLIGGENDE DRIFTSELSESKAPET FOR DE 6 SAMEIENE F59, 61, 63, 65, 67, 69.

SAK 1 - BALKONG-SAKEN

Styret i Høvikvollen AS – vårt underliggende driftsselskap – viser fortsatt stor vilje til å hemmeligholde og dekke over alt rundt den såkalte Balkong-saken, der 3,1 millioner kroner er borte/forsvunnet/ikke gjort rede for, og der forsøk på å ta opp saken over flere år har vært holdt nede. Styret har bekreftet at regnskapet finnes, men vil ikke kunngjøre det for sine oppdragsgivere (de 6 sameiene, der alle seksjonseiere også er aksjonærer i Høvikvollen AS). Styret har til og med søkt juridisk bistand for å få satt opp et brev i juridisk språkdrakt, for å forsøke å fortsatt nekte utlevering av regnskapet og unngå opprydning her (!), ifm at saken kom opp for Forliksrådet i våres*. (Det framgikk forøvrig av det brevet som den aktuelle jurist eller advokat skrev, at vedkommende ikke synes å ha blitt gjort oppmerksom på at alle seksjonseiere i sameiene også er aksjonærer i Høvikvollen AS. Hvorfor fikk han ikke vite dette?)

* Ikke helt uventet innstilte Forliksrådet saken på samme måte som i saken der formannen i F61 nektet i hele 4 (fire) år å utlevere vedtektene i sameiet vårt til undertegnede. MEN – nå vil det stå for all framtid registrert at begge disse utrolige sakene allerede har vært i Forliksrådet. Så får vi se om nytt styre klarer å endre den tvilsomme kulturen som eksisterer der over noe tid. Hvis ikke kan det ikke utelukkes at flere saker etterhvert havner hos Forliksrådet.

Forslag til vedtak:

- a Det må ryddes opp i denne saken, og nytt styre pålegges å kunngjøre Balkong-regnskapet til alle seksjonseiere/aksjonærer ila medio juni 2019.
- b Nytt styre pålegges å foreta granskning/nærmere undersøkelser av hvor de 3,1 millionene som mangler har tatt veien, og informere alle aksjonærer/seksjonseiere senest 01.10.2019 om funn i saken og om tiltak som iverksettes få gjennomført opprydning og tilbakeføring av penger som er borte.
- c Aktuelle styremedlemmer som har søkt juridisk bistand for å forsøke å nekte utlevering av regnskapet i Balkong-saken, må selv betale for sine utgifter. Det aksepteres IKKE at fellesskapets penger skal belastes med disse utgifter som har vært brukt til å forsøke å fortsatt holde skjult at 3,1 millioner kroner av fellesskapets penger er borte.

SAK 2 - TIDLIG REHABILITERING AV RØR TIL VANN OG AVLØP

Styret i Høvikvollen AS – vårt underliggende driftsselskap – viser fortsatt stor vilje til å IKKE ville informere sin oppdragsgiver (de 6 sameiene, der alle seksjonseiere også er aksjonærer i Høvikvollen AS) om bruk av fellesskapets midler. Forut for Balkong-saken fikk alle nokså detaljert informasjon fra daværende styre om hva balkong-rehabiliteringen ville koste pr husstand. (At penger på et senere tidspunkt ble borte ifm dette, er omtalt i SAK1 ovenfor).

Forut for at styret nå ønsker å sette igang et meget stort og kostbart prosjekt ifm totalrehabilitering av rør ifm vann og avløp – noe det forøvrig har kommet kraftige innsigelser mot at skal gjennomføres så tidlig – har det også vært umulig å få ut noe informasjon fra styret om hva dette vil koste.

Ettersom styret tidligere ikke fikk gjennomslag for en annen stor sak der de også ga svært mangelfull informasjon og i tillegg krevet blanko-fullmakter av oss uten engang å ville gi oss vedtekter til et nytt stor-sameie, forsøker nå styret å utnytte situasjonen med at alle aksjonærer også er seksjonseiere. De forsøker nå å få til et opplegg der man ønsker å "binde" sameiene til å gi forhåndstilsagn gjennom årsmøtebeslutning i sameiene på at totalrehabilitering av rør ifm vann og avløp skal gjennomføres, slik at man slipper unna avstemning om saken på generalforsamlingen 09.05.2019, noe som det kan tenkes å bli problematisk å få gjennomslag for. Og altså fortsatt uten at man er villig til å si noe som helst om hva rehabiliteringen vil koste.

Nå er det slik at en sak selvfølgelig kan stemmes over flere ganger til ulike tidspunkter, og dersom man etterhvert kommer til at et standpunkt man tidligere har tatt bør endres fordi man mener man f.eks ikke har mottatt tilstrekkelig informasjon fra styret likevel – ja, så er man selvsagt i sin fulle rett til å endre sin stemmegivning.

JP.

Forslag til vedtak:

- a Sak om igangsetting av tidlig rehabilitering av rør for vann og avløp er svært mangelfullt presentert for seksjonseiere / aksjonærer og utsettes 1 (ett) år i første omgang. Nytt styre pålegges å innhente minst en ny tilstandsrapport ettersom det til nå kun finnes EN rapport, og rapportene kunngjøres for alle seksjonseiere / aksjonærer.
- b For å unngå mulig korrupsjon, skal ingen firmaer som gir tilstandsrapport også gis oppdrag ifm rehabiliteringen. Heller ikke firmaer som har noen eier-interesser i firmaer som gir tilstandsrapport.
- c Nytt styre pålegges å bruke resten av 2019 til å gjøre alle nødvendige undersøkelser, og presenterer deretter for alle seksjonseiere / aksjonærer hva rehabilitering vil koste – med oppsett av regnestykker, forklaringer mv, minst like godt som Balkong-saken ble presentert – senest ila januar 2020. Så kan saken tas stilling til ved ordinær generalforsamling 2020, etter at seksjonseiere / aksjonærer da har fått presentert nødvendig informasjon i god tid før beslutning kan tas.

SAK 3 OPPRYDNING I TVILSOM STYREKULTUR SLIK AT FELLESKAPSTANKEN KAN OVERLEVE

Høvikvollen AS – det underliggende driftsselskapet til de 6 sameiene, der alle seksjonseiere også er aksjonærer i Høvikvollen AS – må forholde seg både til Aksjeloven og Eierseksjonsloven. Styret er over flere år gjort oppmerksom på at man må rydde opp ift at sameiene ifølge loven skal ha regnskap. Styret nekter fortsatt dette (saken var også en del av det som kom opp for Forlikrådet).

Vi har over flere år hatt en situasjon der det kan stilles spørsmål om kulturen i det underliggende driftsselskapet. Meningsløst hemmelighold, lite informasjon om hva ting til koste, manglende vilje til å forsøke å få til stordrifts-fordeler slik at avtaler med leverandører ikke blir dyrere enn nødvendig, manglende evne til å ta tak i helt grunnleggende forhold som manglende regnskap for sameiene, manglende avtaler om diverse forhold mellom sameiene Høvikvollen AS osv, og ingen vilje overhode til å rydde opp i at det mangler 3,1 millioner kroner av fellesskapets penger.

Denne kulturen må det nå startes opprydning i, og bl.a må det granskes nærmere om de manglende 3,1 millioner er regulært underslag eller om pengene "bare" er brukt til andre ting og kamuflert i samle-regnskapet som Høvikvollen fører, og der det på ingen måte er enkelt å få oversikt.

Ettersom det antas helt urealistisk at vi med nåværende styre-kultur kan få til en opprydning i alle saker ila noen måneder, foreslås det bl.a mht bevaring av fellesskapstanken, samt regnskap mv for sameiene følgende...

...Forslag til vedtak:

- a Fellesskaps-tanken – med at alle de 6 sameiene skal dele på alle kostnader, noe som har vært gjeldende i alle år – skal fortsettes.
- b Nytt styre pålegges ila resten av 2019 å finne fram minst 3 (tre) forskjellige regnskapsbyråer som kan gi pristilbud for å føre regnskaper for sameiene - (dvs dele opp samle-regnskapet som Høvikvollen pr idag fører, i seks like regnskaper ettersom fellesskaps-tanken ønskes videreført) - dersom det via forretningsfører ikke er mulig å få til dette, eller forretningsfører er altfor dyr.
- c Nytt styre pålegges ila resten av 2019 – dersom forretningsfører ikke vil føre sameieregnskaper – å undersøke alternativer for en ny forretningsfører.
- d Nytt styre pålegges å utvise større grad av forsiktighet mht bruk av fellesskapets penger enn tilfellet har vært til nå, og pålegges å holde seg innenfor budsjett vedtatt av generalforsamlingen.
- e Nytt styre pålegges å redegjøre nærmere for til hvem og hvorfor man utenfor budsjett har innhentet juridisk bistand de siste årene. Redegjørelsen sendes alle seksjonseiere / aksjonærer ila 01.10.2019.
- f Nytt styre pålegges å presentere informasjon / tall / kostnader / priser ifm pkt b-e ovenfor ila januar 2020.

mvh



Jan Petter Husebye,

Fjordveien 61c, 1363 HØVIK jan.petter.husebye@gmail.com





NAVNESEDDEL TIL BRUK VED GENERALFORSAMLINGEN

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn:

Seksjonsnr./aksje.nr.:

På generalforsamlingen kan aksjonær og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme pr. aksje. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr./aksjenr. i

Høvikvollen AS

Jeg kan ikke møte på generalforsamling den 9/5 – 2019, og gir med dette

..... **fullmakt til å møte for meg.**

Oslo, den

Underskrift





Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og ift deres motparter

Brækhus Eiendom AS

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhets-områder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

Brækhus Advokatfirma DA

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

BD VAT and Tax Services AS

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen skatt og merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

Rabattordninger for boligselskap og dets beboere

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttjenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

Brækhus Eiendom AS

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

Brækhus Advokatfirma DA

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

www.braekhus.no



BRÆKHUS