



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 434 521
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 956434521

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 119 368	2 007 809
Sum inntekter		2 119 368	2 007 809
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 485	2 081
Annen driftskostnad		1 479 021	1 390 396
Sum kostnader		1 582 786	1 483 757
Driftsresultat		536 582	524 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 786	15 696
Sum finansinntekter		11 786	15 696
Annen finanskostnad		117 926	124 030
Sum finanskostnader		117 926	124 030
Netto finans		-106 140	-108 334
Resultat før skattekostnad		430 442	415 718
Årsresultat		430 442	415 718
Totalresultat		430 442	415 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 442	415 718
Sum overføringer og disponeringer		430 442	415 718



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 475 447	9 475 447
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		445 532	458 017
Sum varige driftsmidler		9 920 979	9 933 464
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 453	16 988
Sum finansielle anleggsmidler		24 453	16 988
Sum anleggsmidler		9 945 432	9 950 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		129 410	126 457
Sum fordringer		129 410	126 457
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 923	596 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 923	596 504
Sum omløpsmidler		696 333	722 961
SUM EIENDELER		10 641 765	10 673 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 113 766	5 683 324
Sum opptjent egenkapital		6 113 766	5 683 324
Sum egenkapital		6 116 966	5 686 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 591 560	2 015 976
Øvrig langsiktig gjeld		2 899 521	2 892 702
Sum annen langsiktig gjeld		4 491 081	4 908 678
Sum langsiktig gjeld		4 491 081	4 908 678
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 187	46 257
Leverandørgjeld		-10 469	31 954
Sum kortsiktig gjeld		33 718	78 211
Sum gjeld		4 524 799	4 986 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 641 765	10 673 413



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 372247

Enheten

Organisasjonsnummer: 956 434 521
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 956 434 521
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 119 368	2 007 809
Sum inntekter		2 119 368	2 007 809
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 485	2 081
Annen driftskostnad		1 479 021	1 390 396
Sum kostnader		1 582 786	1 483 757
Driftsresultat		536 582	524 052
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 786	15 696
Sum finansinntekter		11 786	15 696
Annen finanskostnad		117 926	124 030
Sum finanskostnader		117 926	124 030
Netto finans		-106 140	-108 334
Resultat før skattekostnad		430 442	415 718
Årsresultat		430 442	415 718
Totalresultat		430 442	415 718
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 442	415 718
Sum overføringer og disponeringer		430 442	415 718



Organisasjonsnr: 956 434 521
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	9 475 447	9 475 447
--	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

445 532	458 017
---------	---------

Sum varige driftsmidler

9 920 979	9 933 464
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

24 453	16 988
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

24 453	16 988
--------	--------

Sum anleggsmidler

9 945 432	9 950 452
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

129 410	126 457
---------	---------

Sum fordringer

129 410	126 457
---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

566 923	596 504
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

566 923	596 504
---------	---------

Sum omløpsmidler

696 333	722 961
---------	---------

SUM EIENDELER

10 641 765	10 673 413
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

3 200	3 200
-------	-------



Sum innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 113 766	5 683 324
Sum opptjent egenkapital	6 113 766	5 683 324
Sum egenkapital	6 116 966	5 686 524
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 591 560	2 015 976
Øvrig langsiktig gjeld	2 899 521	2 892 702
Sum annen langsiktig gjeld	4 491 081	4 908 678
Sum langsiktig gjeld	4 491 081	4 908 678
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 187	46 257
Leverandørgjeld	-10 469	31 954
Sum kortsiktig gjeld	33 718	78 211
Sum gjeld	4 524 799	4 986 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 641 765	10 673 413



Organisasjonsnr: 956 434 521
BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6538

BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 19:00, Spjelkavik Panorama.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Refinansiering av borettslagets lån
8. Oppdatering av husordensregler
9. Vedtektsendring av vedlikeholdsplikt for påbygg og tilbygg
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Malin Stadsnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt fram møteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Malin Stadsnes foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 6538 - Boretteslaget Spjelkavik I AL_Årsrapport 2024.pdf
- 2. 6538 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 2.g_6538_Revisjonsberetning_for_Borettslaget_Spjelkavik_I_AL.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

Refinansiering av borettslagets lån

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Borettslaget Spjelkavik I AL har behov for refinansiering for å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader og sikre en sunn økonomisk reserve.

En inspeksjon av borettslagets pipehatter avdekket omfattende slitasje og skader. 14 av 32 pipehatter var defekte, hvorav to ble byttet umiddelbart på grunn av vannlekkasjer. De resterende 12 har hull i blyet, betydelig korrosjon og materialsvikt, noe som kan føre til ytterligere lekkasjer. Disse har blitt midlertidig tettet av fagpersoner, men permanent utbedring er nødvendig. Styret har derfor innhentet tilbud på utskifting av samtlige pipehatter for å sikre langvarig beskyttelse av bygningsmassen.

Styret har innhentet flere tilbud, og Langvas AS har det rimeligste på 555 563 kr. Valg av leverandør vurderes basert på pris, kvalitet og erfaring.

Følgende vedlikehold er utført, og flere tiltak er planlagt for å sikre borettslagets bygningsmasse:

Utført vedlikehold:

- Utskifting av to pipehatter pga. lekkasje – 67 937,50 kr
- Asfaltering av uteområde for å redusere vedlikeholdsbehov – 29 200 kr

Planlagte tiltak:

- Utskifting av resterende 30 pipehatter – 555 563 kr
- Utskifting av råteskadet endevegg og etterisolering – 122 500 kr

I tillegg har borettslaget aldrende bygningsmasse. Spesielt det siste garasjeanlegget, som fortsatt har original taktekkning fra 1977, vil kreve vedlikehold eller utskifting i fremtiden.

Økonomisk situasjon og behov for refinansiering

Per 23.02.2025, har borettslaget en saldo på 762 797 kr fordelt på driftskonto og sparekonto. Etter planlagte vedlikeholdskostnader vil borettslaget sitte igjen med 84 734 kr, vesentlig lavere enn den anbefalte likviditetsreserven på 640 000 kr (20 000 kr per boenhet).

For å sikre nødvendige midler til både nåværende og fremtidige vedlikeholdsprosjekter uten å øke felleskostnadene, anbefaler styret refinansiering av borettslagets eksisterende lån med en økning på inntil 1 200 000 kr.

Refinansiering og bankens krav

Borettslaget har i dag et lån i Sparebanken Møre med følgende betingelser:

- Saldo: 1 487 746 kr
- Rente: 6,25 % (flytende)
- Nåværende månedlige lånekostnader: 42 653 kr
- Lånets innfrielsesdato: 01.11.2028



For at banken skal godkjenne refinansieringen, må generalforsamlingen vedta at det nye lånet gis prioritet foran borettsinnskudd. Dette er standard praksis for borettslag og innebærer ingen direkte risiko for andelseierne, men gir banken sikkerhet for lånet.

Fordeler ved refinansiering

- Dekker nødvendige vedlikeholdskostnader uten å tømme oppsparte midler.
- Sikrer en forsvarlig likviditetsreserve for uforutsette utgifter.
- Tar høyde for fremtidige vedlikeholdsbehov i borettslaget.
- Unngår store økninger i felleskostnader.
- Refinansiering gjør at lånekostnadene kan fordeles over tid, noe som gir borettslaget en mer stabil økonomisk situasjon.

Innhentede tilbud og vedlikeholdsrapport

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for utskifting av pipehatter. Nedenfor viser de mottatte tilbudene:

Leverandør Pris (inkl. mva.)

Vidar Godø AS - 1 305 000 kr

Langvas AS - 555 563 kr

Sunnmøre Tak -Ikke tilgjengelig

Møre Tak & Blikk AS - 743 437,50 kr

Vvblikk AS - 1 012 500 kr

En grundigere vurdering av behovet for tiltaket finnes i inspeksjonsrapporten samt de innhentede tilbudene, som er vedlagt saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner refinansiering av borettslagets lån med inntil 1 200 000 kr for å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader og opprettholde en sunn likviditetsreserve.

Videre må generalforsamlingen godkjenne at det refinansierte lånet får prioritet foran borettsinnskudd, da dette er en forutsetning for bankens lånegodkjenning.

Forslag til vedtak

Ja til refinansiering. Genralforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere borettslagets lån med inntil 1 200 000 kr for å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader og sikre en sunn likviditetsreserve. Generalforsamlingen godkjenner samtidig at det refinansierte lånet får prioritet foran borettsinnskudd, slik at banken kan innvilge lånet.



Vedlegg

4. Tilstandsrapport.pdf
5. Tilbud Vvblikk.pdf
6. Tilbud Vidar Godø.pdf
7. Tilbud Møre Tak og blikk.pdf
8. Tilbud fra Sunnmøre tak.pdf
9. Tilbud Langvas.pdf

Sak 8

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

På forrige årsmøte ble det etterlyst en oppdatering av husordensreglene. Dagens husordensregler, som trolig har vært uendret siden borettslagets opprettelse rundt 1977, kan oppleves som utdaterte og mindre tilpasset dagens bomiljø.

For å sikre at reglene er tydelige, relevante og i tråd med borettslagets vedtekter og gjeldende lover, har styret utarbeidet et forslag til nye husordensregler. Forslaget bygger på de eksisterende reglene, men er tilpasset dagens behov og praksis. De viktigste endringene omfatter retningslinjer for fellesområder, stilleregler, avfallshåndtering, garasjer, husdyrhold og fremleie.

Begrunnelse for oppdatering:

Oppdateringen skal bidra til et tryggere og mer oversiktlig bomiljø, forebygge konflikter og gi klare retningslinjer for alle beboere. Styret har vurdert beboernes innspill i utarbeidelsen av forslaget.

For å sikre at beboerne får innsikt i både dagens og de foreslåtte reglene, vedlegges både gjeldende husordensregler fra rundt 1977 og styrets forslag til oppdaterte regler.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at de oppdaterte husordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner å innføre de oppdaterte husordensreglene.

Vedlegg

10. Dagens husordensregler for Borettslaget Spjelkavik I AL.pdf
11. Oppdatert Husordensregler for Borettslaget Spjelkavik I AL.pdf



Sak 9

Vedtektsendring av vedlikeholdsplikt for påbygg og tilbygg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn og begrunnelse

Over tid har flere andelseiere oppført boder, terrasser, levegger, gjerder og andre konstruksjoner utover borettslagets opprinnelige bygningsmasse. Styret har ikke nødvendigvis oversikt over om disse byggverkene er oppført i tråd med gjeldende byggforskrifter, og borettslaget ønsker ikke å stå økonomisk ansvarlig for vedlikehold, skader eller eventuelle følgekostnader som kan oppstå som følge av manglende vedlikehold av slike påbygg og tilbygg.

Dersom en terrasse, bod eller lignende ikke vedlikeholdes forsvarlig, kan dette forårsake skader som også kan påvirke fellesareal eller andre boenheter, for eksempel ved vannlekkasjer. Det er derfor nødvendig å vedtektsfeste at alt ansvar for vedlikehold, reparasjon og eventuelle skader på slike konstruksjoner skal ligge hos andelseier.

For å klargjøre dette ansvaret foreslår styret en endring i vedtektene under § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Forslag til vedtektsendring

Det foreslås at følgende tillegg legges til vedtektenes § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt, som nytt punkt (8):

(8) Andelseiere som har oppført eller i fremtiden oppfører tilbygg, påbygg eller andre konstruksjoner utover borettslagets originale bygninger, har fullt vedlikeholdsansvar for disse. Dette gjelder boder, terrasser, levegger, gjerder og lignende installasjoner.

Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold eller skader på slike byggverk, herunder eventuelle følgeskader eller tap av innbo som skyldes manglende vedlikehold. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på fellesareal eller andre boenheter, som kan dokumenteres å være en direkte følge av manglende vedlikehold av vedkommendes påbygg eller tilbygg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar denne vedtektsendringen for å klargjøre ansvarsforholdet til andelseiere som har oppført eller vil oppføre slike installasjoner. Dette vil beskytte borettslaget mot økonomiske utgifter og juridiske forpliktelser, samt sikre en rettferdig fordeling av vedlikeholdsansvar.

Forslag til vedtak

"Borettslaget Spjelkavik I AL vedtar å endre vedtektene og innføre følgende nye punkt (8) i § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: (8) Andelseiere som har oppført eller i fremtiden oppfører tilbygg, påbygg eller andre konstruksjoner utover borettslagets originale bygninger, har fullt vedlikeholdsansvar for disse. Dette gjelder boder, terrasser, levegger, gjerder og lignende installasjoner. Borettslaget har ikke ansvar for vedlikehold eller skader på slike byggverk, herunder eventuelle følgeskader eller tap av innbo som skyldes manglende vedlikehold. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på fellesareal eller andre boenheter, som kan dokumenteres å være en direkte følge av manglende vedlikehold av vedkommendes påbygg eller tilbygg."



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Ekremsæter

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Hjelm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Barstad
- Øyvind Arnes

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling til styret i Spjelkavik 1.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Daniel Ekremsæter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gunn Hilde Henriksen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i inneværende periode

Styret i Borettslaget Spjelkavik I AL har hatt en aktiv periode med fokus på vedlikehold, økonomiske besparelser og forbedringer for borettslagets beboere.

I løpet av perioden har styret avholdt 12 styremøter, samt regnskapsmøte og forberedelser til det kommende årsmøtet.

Blant de viktigste sakene styret har arbeidet med, er:

- Reforhandling av avtale med Telenor, noe som gir borettslaget betydelige besparelser. Før avtalen ble inngått, innhentet vi også tilbud fra Ålesund Fiber og forhandlet ned prisen hos Telenor.
- Innsending av innspill til høring i forbindelse med planleggingen av den nye E39.
- Bestilling av utskifting av endevegg ved Vikagata 25, som snart skal gjennomføres.
- Asfaltering ved den nye garasjen samt enkelte andre steder i borettslaget.
- Håndtering av to vannlekkasjer ved pipehatt, hvor de komplette pipehattene ble skiftet ut av fagfolk for å sikre varig utbedring.
- Utarbeidelse av nye husordensregler, som skal stemmes over på årsmøtet.
- Forslag om vedtektsendring vedrørende vedlikeholdsansvar for tilbygg, som skal opp til avstemning.
- Innhenting av tilbud for utskifting av resterende pipehatter.
- Tiltak for utbedring av vanninntrenging via gammel telefonledning hos en beboer, der nødvendige reparasjoner ble utført.
- Bytte av husforsikring etter innhenting av tilbud via OBOS, hvor vi valgte å gå over til Gjensidige etter anbefaling fra OBOS.
- Anbudsrunde for brøyting, der Anlegg 24 fortsatt viste seg å være det mest kostnadseffektive alternativet.
- Avklaring av retningslinjer for kameraovervåking, der styret har besluttet at beboere ikke kan ha kameraovervåking som filmer fellesareal utenfor inngangspartiet.
- Oppfølging av ladeavtale med Aneo Mobility, der styret har arbeidet med saken og opplevd utfordringer med kommunikasjon. Saken har fått mye oppmerksomhet i media, og vi avventer videre utvikling.

Styret takker beboerne for samarbeidet og ser frem til å fortsette arbeidet med å forbedre borettslaget til det beste for alle.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12 var kr 662 615.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		644 750	964 400
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		430 442	415 718
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 485	2 081
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-312 119
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-424 416	-424 416
Innsk. øremerk. bankkto		-646	-915
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		17 865	-319 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		662 615	644 750

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	696 333	722 961
Kortsiktig gjeld	-33 718	-78 211
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	662 615	644 750



BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 074 368	1 975 680	2 074 000	2 178 000
Andre inntekter	3	45 000	32 129	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 119 368	2 007 809	2 074 000	2 178 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-12 485	-2 081	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 466	-9 874	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-106 495	-101 275	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-9 570	-21 544	-8 000	-8 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-6 400	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-139 313	-126 974	-100 000	-100 000
Forsikringer		-234 022	-188 425	-207 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-685 683	-583 105	-642 000	-768 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 410	-228 802	-241 000	-251 000
Andre driftskostnader	10	-45 662	-123 997	-102 000	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 582 786	-1 483 757	-1 513 180	-1 687 000
DRIFTSRESULTAT		536 582	524 052	560 820	491 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 786	15 696	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-117 926	-124 030	-118 500	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 140	-108 334	-108 500	-81 000
ÅRSRESULTAT		430 442	415 718	452 320	410 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		430 442	415 718		



BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL
ORG.NR. 956 434 521, KUNDENR. 6538

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 351 776	9 351 776
Tomt	13	123 671	123 671
Lekeplass	13	147 979	147 979
Andre varige driftsmidler	14	297 553	458 017
Miljøbankkonto, øremerket		24 453	16 988
SUM ANLEGGSMIDLER		9 945 432	10 098 431
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		129 410	126 457
Driftskonto OBOS-banken		301 149	90 067
Sparekonto OBOS-banken		265 774	506 437
SUM OMLØPSMIDLER		696 333	722 961
SUM EIENDELER		10 641 765	722 961



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 32 * 100	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	6 113 766	5 683 324
SUM EGENKAPITAL	6 116 966	5 686 524

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 591 560	2 015 976
Borettsinnskudd	16	2 876 800	2 876 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	22 721	15 902
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 491 081	4 908 678

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		-10 469	31 954
Påløpte renter		8 819	10 889
Påløpte avdrag		35 368	35 368
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 718	78 211

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 641 765	10 673 413
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	7 976 800	7 976 800
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2025
Styret i Borettslaget Spjelkavik I AL

Daniel Ekremsæter

Eirik Rørstad Hjelm

Janne Christine Lind

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 074 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 074 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg forsikring sak	20 000
Samfunnsutbytte fra Sparebank 1	25 000
SUM ANDRE INNETEKTER	45 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 466.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 570
SUM KONSULENTHONORAR	-9 570

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 318
Drift/vedlikehold VVS	-5 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 271
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 026
Kostnader dugnader	-5 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-139 313

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-155 976
Vann- og avløpsavgift	-411 078
Feieavgift	-15 232
Renovasjonsavgift	-103 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-685 683

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 389
Diverse leiekostnader/leasing	-1 103
Verktøy og redskaper	-1 721
Snørydding	-24 500
Andre fremmede tjenester	-534
Andre kontorkostnader	-574
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-1 410
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 662

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 983
SUM FINANSINNTEKTER	11 786

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

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre -117 926

SUM FINANSKOSTNADER -117 926

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978 9 351 776

Lekeplass 147 979

SUM BYGNINGER 9 499 755

Tomten ble kjøpt i 1976 for kr 123 846. I 2020 ble det solgt 22 m2 som gjør at bokført verdi reduseres med kr 175 til kr 123 671.

Gnr.24/bnr.102

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2023 312 119

Avskrevet tidligere -2 081

Avskrevet i år -12 485

297 553

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 297 553

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-12 485

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Møre Boligkreditt fra 20.05.2021

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018 -4 421 000

Nedbetalt tidligere 2 405 024

Nedbetalt i år 424 416

-1 591 560

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 591 560

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -2 876 800

SUM BORETTSSINNSKUDD -2 876 800

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-22 721
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-22 721

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 876 800
Pantelån	1 591 560
Påløpte avdrag	35 368
TOTALT	4 503 728

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 351 776
Tomt	123 671
TOTALT	9 475 447



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaaeGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Spjelkavik I AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Spjelkavik I AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 3

2024_0538_Revisjonsberetning_for_Borettslaget_Spjelkavik_I_AL.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: 38JXD-Y0LYO-NE457-PSBEU-FFOAB-NKNPN



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 38JXD-Y0LYO-NE457-PSBEU-FFOAB-NKNPN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 22:15:05 UTC



Penneo DokumentID: 38XD-YOLYO-NE457-PSBEU-FFOAB-NKNPN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. Du kan finne valideringsverktøyet på <https://penneo.com/validator> eller på <https://www.spjelkavik.no>.
22 av 6538 Revisjonsberetning for Boretslaget Spjelkavik_I_AL.pdf



Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024

Tilstandsrapport for pipebeslag Spjelkavik borettslag

Befaring av alle pipebeslag, totalt 32 stk ble utført 2. Sept 2024.

Samtlige pipebeslag bærer preg alderen og er utsatt for rustangrep, hovedsakelig nede i front på underbeslaget. (Se bilde) Pipebuene er også utsatt for korrosjon, noe som er naturlig da disse er produsert i lakkert stål, og ikke rustfritt stål som er mest brukt i dag. Det er ikke observert rustangrep som har tæret hull i beslagene, og vil skape lekkasjeproblematikk. Dette er for øyeblikket et estetisk problem.

Videre er følgende observert:

- 1 Hull i bly på siden. Hullet er langt ute på blyet og betraktes som tett.
- 3 Hull i bly i bakkant
- 5 Kosmetisk korrosjon
- 7 Kosmetisk korrosjon

- 9 Hull i bly på siden. Hullet er langt ute på blyet og betraktes som tett
- 11 Hull i bly på side og i bakkant
- 13 Hull i bly bak
- 15 Hull i bly bak

- 17 Hull i bly bak
- 19 Sannsynligvis hull i blyet, da blyet er fuget med tettemasse. Samt hull i bakkant.
- 21 Sannsynligvis hull i blyet, da blyet er fuget med tettemasse.
- 23 Kosmetisk korrosjon

- 25 Kosmetisk korrosjon
- 27 Kosmetisk korrosjon
- 29 Hull i bly i bakkant
- 31 Byttet etter avtale, pga lekkasje

- 33 Kosmetisk korrosjon
- 35 Kosmetisk korrosjon
- 37 Kosmetisk korrosjon
- 39 Kosmetisk korrosjon

- 41 Kosmetisk korrosjon
- 43 Kosmetisk korrosjon
- 45 Byttet etter avtale, pga lekkasje
- 47 Hull i bly på siden og i bakkant



Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024

- 51 Kosmetisk korrosjon
- 53 Kosmetisk korrosjon
- 55 Kosmetisk korrosjon
- 57 Kosmetisk korrosjon

- 59 Kosmetisk korrosjon
- 61 Kosmetisk korrosjon
- 63 Hull i bly på siden
- 65 Kosmetisk korrosjon

Alle hull som ble observert under befaring har blitt midlertidig tettet med tettemasse. Det anbefales videre at det monteres nye pipebeslag hvor det er observert hull.



Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024

Bilder:





Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024



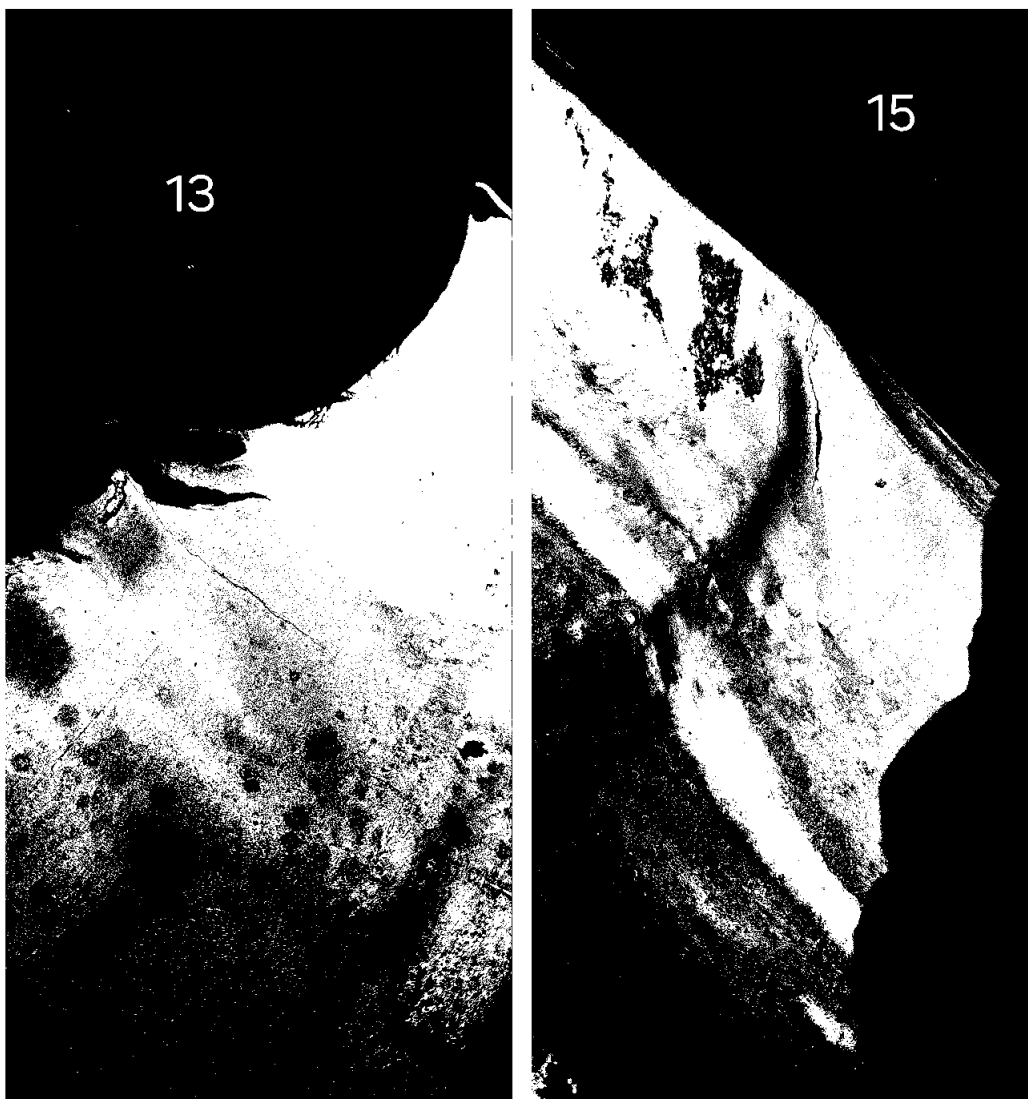


Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024



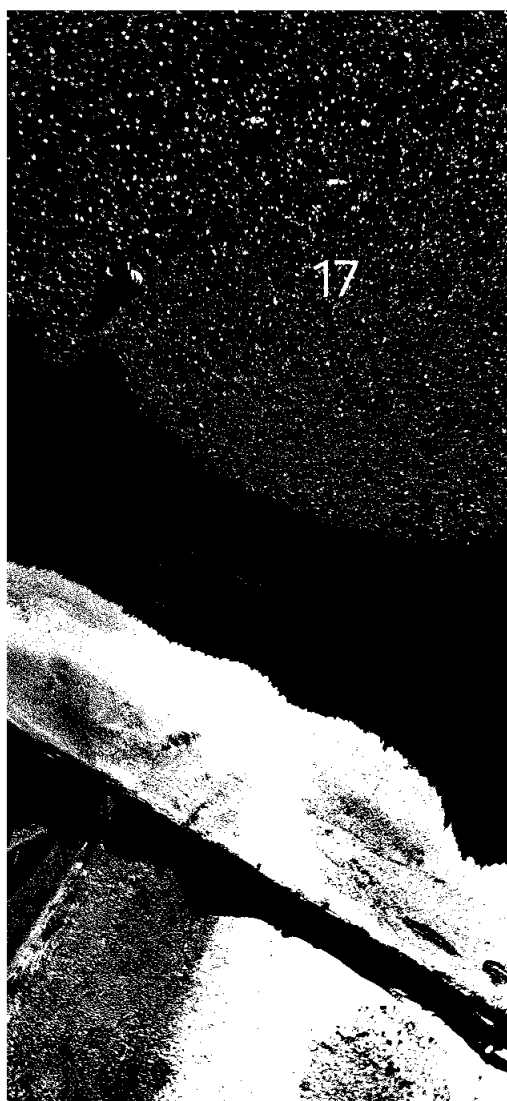


Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024



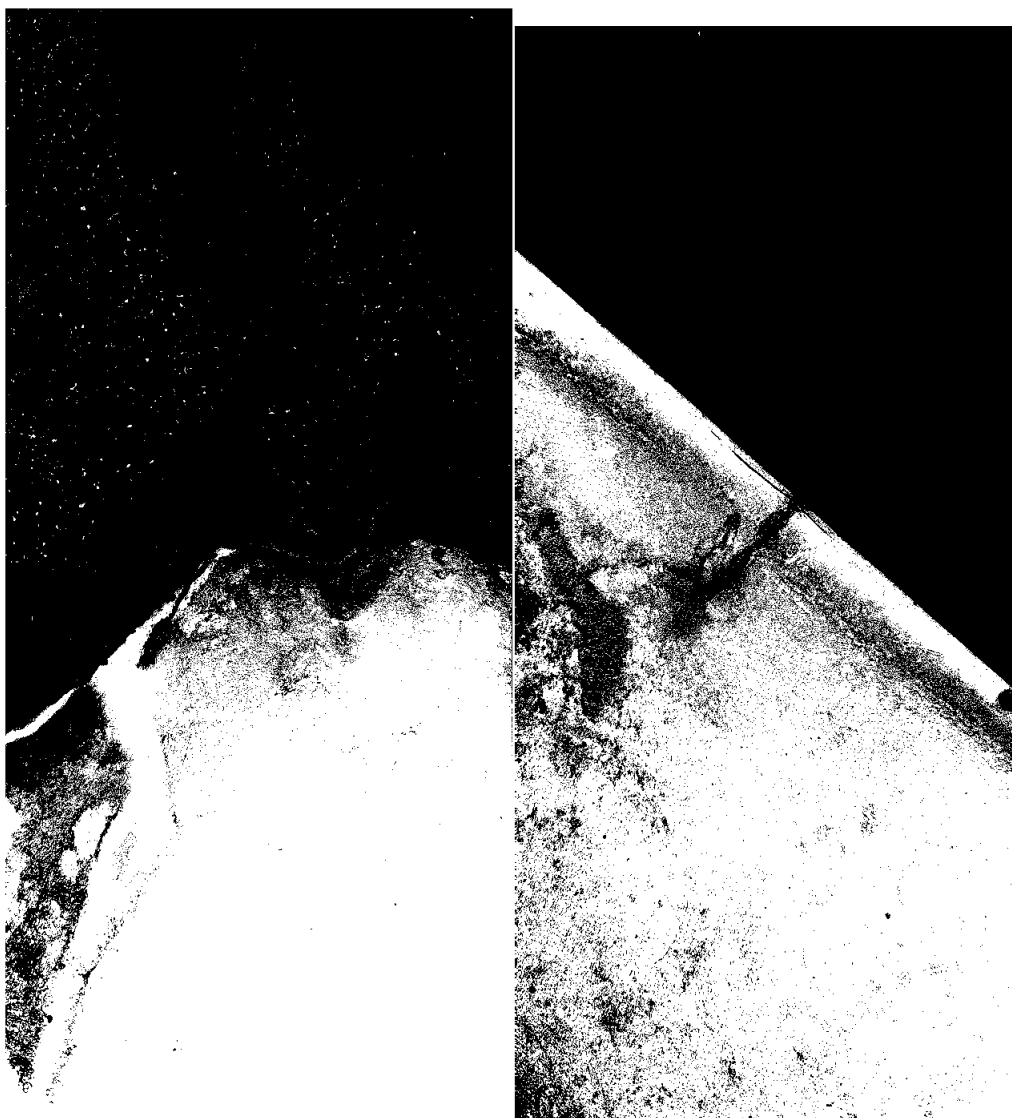


Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024





Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024





Tilstandsrapport Møre tak & blikk AS, utført 02.09.2024





Tilbud fra Vvblikk

Sv: Befaring, tak/pipehatt Vikagata 45



Fra **Kim Aamås** <kim@vbblikk.no> 
Til **Daniel Ekremsæter** <spjelkavik1@styrerommet.no>
Kopi **Erlend Hareide** <erlend@vbblikk.no>

31.01.2025 14:36

Hei Daniel.

Beklager ventetiden. Vi tenker det at dersom det er 30stk som skal skiftes så skal vi kunne gå ned til **33750,- ink.mva pr stk * 30stk = 1012500,-ink.mva.**

Dersom det er bare 1 pipe så står tidligere pris.

Gi oss beskjed så fort som mulig dersom dette ser greit ut. God helg når den tid kommer 😊

Med vennlig hilsen

Kim Aamås

VBblikk AS

93 05 79 20 / 70 23 93 33

[Instagram](#) / [Facebook](#) / [Hjemmeside](#)



VIDAR GODØ

BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

Vikagata
6010, Ålesund

20.02.25

Komplette pipeledning med rustfri topp og bue.

Pristilbud pr. stk. inkl.mva: 43 500,-*

**Det forbeholdes at det monteres minst 8 stk «pipelednings-sett» på grunn av at prisen baserer seg på flyt og serieproduksjon.*

Dette inkluderer:

- Sikringstiltak som er nødvendig for å gjennomføre jobben (eks. lift/lokalsikring/personsikring)
- Ferdig isolert flexirør* (*to stk)
- Lifleie, forsikring og risikotillegg
- Pipeledning produsert i sort plastbelagt stål etter mål på vårt verksted
- Robust rustfri topplate med avtagbar bue
- Spesialbygd ventilkasse med fall samt tilslutning ventilasjonsavkast og soil-lufting
- Feste og tettemateriell
- Servicebil sone A
- Transportkostnader
- Opprydding og deponering av avfall.

Info: *Tetting mot undertak er ikke medberegnet i tilbudet*

Forbehold:

Vi tar forbehold om råteskader og forhold som ikke var mulig å avdekke under synfaring, eventuelt arbeid med dette kommer som tillegg.

Eksempler :

-Decraplater som ikke går riktig ut under nåværende pipeledning som påvirker ny-montering

-Dårlig tetting mot undertak som bør utbedres

-Soilrør som må forlenges – deler kommer som tillegg

Pristilbudet er gyldig i 30 dager.

Mvh

Kim Andreassen

Vidar Godø AS

Epost: post@bvg.no
Tlf: 70 13 42 00
Orgnr: 931063332MVA

Vedlegg 6

33 av 45

Vidar Godø AS
Borgundvegen 691
6017 Ålesund
Tilbud Vidar Godø.pdf



Kunde: Spjelkavik Borettslag
Kontakt: Daniel
Prosjekt: Bytte av pipebeslag
Adresse:



13.09.2024

Post	Beskrivelse	Total	Enhet	Pris	Sum
------	-------------	-------	-------	------	-----

BLIKK

Ny pipesko med bly, laget etter mål. Inkludert deponering av eksisterende pipesko	30	stk	9 780,00	kr	293 400,00	kr
Nytt pipetrek, laget etter mål. Rustfri pipebue.	30	stk	4 700,00	kr	141 000,00	kr
Nytt pipetrek inkl soil og ventilasjonsgjennomføringer	30	stk	5 345,00	kr	160 350,00	kr

Sum eksklusive merverdiavgift					594 750,00	kr
25% merverdiavgift					148 687,50	kr
Sum inklusive merverdiavgift					743 437,50	kr



Tilbud fra Sunnmøre tak

Re: Pipehatt Vikagata



Fra post@smtak.no

Til [Daniel Ekremseter <spjelkavik1@styrommet.no>](mailto:Daniel.Ekremseter@spjelkavik1@styrommet.no)

24.02.2025 10:41

W dnu 2025-01-17 21:30, Daniel Ekremseter napisal(a):

- > Se vedlagte bilder.
- >
- > Vi vil ha tilbud på bytte av 30 stk.
- >
- > Det er luftehatt til avløp.
- > Avtrekk/Ventilasjon fra kjøkken og bad på de to kanalene på siden.
- >
- > Vi vil ha pipebue i rustfri utførelse.
- >
- > Hører fra deg.
- >
- > Mvh
- > Styret i
- > Borettslaget Spjelkavik I AL

Hei,

På grunn av størrelsen av ordren som overstiger våre kapasitet vi bestemt ås å ikke levere tilbud på denne jobben.

Mvh.

Pawel Ciesla

Sunnmøre Tak AS

**Langvas AS**

Postboks 8214, Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Telefon 70 15 82 80
E-post kristoffer@langvas.no
Web www.langvas.no
Foretaksreg. NO979643209MVA

Borettslaget Spjelkavik I AI
c/o OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Tilbud nr. 5885
Dato 05.02.25
Deres ref. Daniel Ekremsæter
Vår ref. Kristoffer Bjørnes
Prosjekt Komplette piper m/trapping

Vareadresse
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

Tilbud Komplette piper m/rustfri buer - 30stk - Borettslaget spjelkavik

Langvas AS vil med dette tilby våre produkt og tjenester som beskrevet nedenfor.

Vi har utarbeidet en enkel beskrivelse og mengder på bakgrunn av tilsendt materiell.

Tilbudet inkluderer:

SE VEDLEGG

Alle våre priser er inkl. montering, byggeledelse egne fag
Kostnader med stillas og annen nødvendig tilkomstanordninger tilfaller hovedentreprenøren/bestiller.

Vi tar forbehold om at mottatte dokumenter, tegninger og/eller andre beskrivelser er korrekte og gir nok informasjon, vi tar forbehold om mengde-/prisjusteringer.

Det forutsetter i tilbudet at det er fri tilkomst for monteringsarbeid, lift, kranbil og/eller annet løfteutstyr under montasje, samt at det avsettes plass til lagring av material, grunn må være planert, ryddet og klargjort for montering.

Byggestrøm må være lett tilgjengelig.

På grunn av situasjonen i Russland/Ukraina samt et generelt ustabil råvaremarked, tar vi spesielt forbehold om prisjusteringer.

Vi forbeholder oss retten til å legge på et vintertillegg i perioden 15/10 - 31/3 a 18 kr/m2

Prosjektering, lastberegning, energiberegning og/eller utarbeidelse av tegninger er ikke inkludert om annet ikke er angitt i tilbudet.

Alle våre priser er eks mva.

Med vennlig hilsen

Kristoffer Bjørnes

Langvas AS



- Side 2 -



Borettslaget Spjelkavik I AI
Tilbud nr. 5885
Dato 05.02.25

Beskrivelse	Mengde	Enh	Kundens pris	Beløp
Posten inkluderer: -Demontering av eksisterende piper. -Deponering av avfall -Måltaking -Komplett pipe m/trapping og rustfri bue, produsert-levert/montert -Soil lufting og ventil er inkludert	30,00	stk	14 815,00	444 450,00
Totalt eks. mva				444 450,00
Merverdiavgift 25.0%				111 113,00
Totalt ink. mva				555 563,00



**HUSORDENSREGLER
TILKNYTTET
ÅLESUND BOLIGBYGGELAG A/L**

- § 1. *Betingelsene for at det skal være trivelig å bo i et hus må være at alle i huset bidrar til at det hersker daglig orden i huset og rolig i de alminnelige hviletider. Hver enkelt borettsøver er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt og at pålegg fra styret eller tillitsmann etterfølges. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær oppmerksom på at den også skal være med å sikre borettsøverens orden, ro og hygge i hjemmet.*
- § 2. *Gårdsrom, port, trapperom og ganger må til enhver tid være ryddige og rene. Barnevogner, ski, kjelker eller andre ting må ikke plasseres på trapperepoer eller i ganger. Plener og beplantninger må vernes. Balkonger, vinduer og ganger må ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, markiser, skilter eller blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten styrets godkjennelse. La aldri små barn være alene på loft eller i kjeller. Bruk ikke bart lys i kjeller eller loftsboder. Sett ikke på mer lys enn høyst nødvendig på loft eller i kjeller. Slukk lyset etter bruken.*
- § 3. *Det skal i alminnelighet herske ro i leiligheten fra kl. 2300 til kl. 0700 og gatedørene skal være stengt i samme tidsrom. Sang eller musikkøvelse må ikke forekomme i den tid og bør unngås i den vanlige middagstid. Høytaler må dempes så den ikke forstyrrer de øvrige borettsøvere. Musikk eller sangundervisning tillates bare etter samtykke fra de øvrige borettsøvere og godkjennes av styret. En husstand kan ha maksimum 2 husdyr uten å søke styrets godkjenning. Dersom andelseier ønsker mer enn 2 husdyr må styrets tillatelse foreligge. Dyrene skal ikke være sjenerende for andre beboere mtp støy eller lignende. Søknad til styret sendes skriftlig.*
- § 4. *Kjeller og loftsboder må holdes i orden og der må ikke hensettes noe som lukter. Sjøppel må legges i bossekassene og en må påse at lokket på kassene blir lagt på. Sjøppel som kastes i søppelsjakt må være godt innpakket.*
- § 5. *Vaskebod og tørkeloft brukes og rengjøres etter tur som fastsettes av styret etter samråd med borettsøverne. Det må ikke henges vått tøy på loftet. Tøy må ikke henges ut til tork på søn- eller helligdager, 1. eller 17. mai. Renhold av gårds plass, fortau eller andre ytre rom foretas etter tur av samtlige borettsøvere. Der hvor det er nødvendig utarbeider styret "tørnliste" for vask og renhold.*
- § 6. *Intern fremleie må godkjennes av styret. Utleieren har det fulle ansvar for alle skader eller ulemper som fremleier påfører laget eller de andre borettsøverne. Alle pålegg gitt av styret eller tillitsmann i henhold til lagets vedtekter må følges uansett husorden. Mulig tvist om avgjørelser i henhold til husordenen eller om forståelse av denne avgjøres med bindende virkning av Å-BO's styre.*



Husk at eiendommen er deres og det er i deres interesse at eiendommen skjottes bra!



Husordensregler for Borettslaget Spjelkavik I AL

1. Generelt

For å sikre et godt bomiljø skal alle beboere bidra til ro, orden og trivsel.

Husordensreglene skal sikre et trygt og harmonisk bomiljø. Borettslavere er ansvarlige for at både de selv, eventuelle leietakere og gjester overholder reglene.

Alle beboere plikter å vise alminnelig hensyn til hverandre, jf. nabolovens regler om urimelig eller unødvendig ulempe.

2. Fellesområder og utendørs arealer

- Fellesarealer som gårdsrom, inngangspartier og grøntområder skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboer.
- Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesområder uten styrets tillatelse og må ikke hindre andre beboere.
- Beplantning og fellesarealer skal behandles med respekt.
- Det er ikke tillatt å endre fellesarealer ved maling, oppmerking eller lignende uten skriftlig godkjenning fra styret.

3. Ro og støy

- Det skal være ro mellom kl. 23:00 – 06:00 på hverdager og kl. 23:00 – 07:00 i helger.
- På helligdager skal det utvises særlig hensyn, og unødvendig støy bør unngås.
- Støyende arbeid, som oppussing og bruk av støyende verktøy, skal ikke foregå i disse tidsrommene.

4. Avfallshåndtering

- Alt avfall skal sorteres i henhold til Ålesund kommunes retningslinjer og plasseres i borettslagets søppelskur.
- Større gjenstander som ikke får plass i søppelskurene, må beboerne selv levere til godkjent avfallsmottak.
- Avfall skal ikke henses utenfor søppelskurene.
- Borettslaget har tre søppelskur. Rengjøring av disse går på rundgang blant beboerne, og en oppdatert vaskeliste er tilgjengelig i hvert søppelskur.
- Elektronisk avfall, maling, kjemikalier og annet farlig avfall skal leveres til godkjent miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette slikt avfall i søppelskur eller fellesområder.



5. Garasjer, fellesgarasje og boder

- Hver boenhet disponerer én garasje plass.
- Fellesgarasjen og bodene er tilgjengelige for oppbevaring av plenklipper, tilhenger og stillas. For å sikre rettferdig bruk har borettslaget etablert et bookingsystem på Vibbo.
- Garasjene skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander som skaper brannfare eller hindrer adkomst.
- Brannfarlige væsker skal kun oppbevares i henhold til gjeldende forskrifter.

6. Husdyr

- Hver husstand kan ha inntil to husdyr uten å søke styret. Ønskes flere dyr, må skriftlig søknad sendes styret.
- Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre med hensyn til støy, lukt eller adferd.
- Dyreeiere skal rydde opp etter dyrene og sørge for at fellesområder ikke forurenses.
- Katter kan ferdes fritt, men eiere oppfordres til å ta hensyn til naboer og redusere potensielle ulemper.
- Dersom det kommer klager på husdyrhold, skal styret først gi dyreeier en skriftlig advarsel og anledning til å iverksette tiltak. Ved gjentatte, dokumenterte klager kan styret kreve at husdyret fjernes.

7. Parkering og trafikk

- Kjøring inne på borettslagets interne veier skal begrenses til adkomst til egen bolig, av- og pålessing samt transport av bevegelseshemmede.
- Hastigheten skal holdes lav for å ivareta sikkerheten for beboere og barn som ferdes i området.
- Gjesteparkering er primært for besøkende. Beboere kan benytte den dersom det er ledig kapasitet.
- Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser og må ikke hindre utrykningskjøretøy eller andre beboere.

8. Fremleie og bruk av boligen

- Fremleie skal godkjennes av styret i samsvar med borettslagets vedtekter og gjeldende lover.



- Styret kan kun nekte fremleie dersom det foreligger saklig grunn, slik som mislighold fra leietakers side eller andre forhold som kan skade borettslaget.
- Borettslavere er ansvarlige for at leietakere overholder husordensreglene.

9. Vedlikehold og fellesarbeid

- Beboere plikter å holde egen boenhet i forsvarlig stand.
- Snørydding og strøing organiseres i samarbeid med borettslaget.
- Vedlikehold av fellesarealer skjer etter en vedtatt plan.
- Borettslaget arrangerer to årlige dugnader (vår og høst) for blant annet rensing av kummer, plenstell og hekkeklipping.
- Plenklipping organiseres på dugnad, og styret utarbeider en klippeliste som oppdateres årlig.

10. Brudd på husordensreglene

- Brudd på reglene skal rapporteres til styret via Vibbo eller e-post (spjelkavik1@styrerommet.no).
- Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret gi advarsler og pålegge tiltak.
- Grove eller gjentatte brudd kan føre til sanksjoner i henhold til borettslagets vedtekter og gjeldende lover, inkludert borettslagsloven.

Husordensreglene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og gjelder for alle beboere og besøkende. Sammen skaper vi et trivelig og trygt bomiljø!



BORETTSLAGET SPJELKAVIK 1 AL 956434521

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Rolle	Person	Adresse	Varighet	Innstilling
Styreleder	Daniel Ekremsæter	Vikagata 53	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Eirik Hjelm	Vikagata 27	2 år	Gjenvalg
Styremedlem	Janne Christine Lind	Vikagata 59	2 år	Ikke på valg
Varamedlem 1	Anders Barstad	Vikagata 5	1 år	Gjenvalg
Varamedlem 2	Øyvind Arnes	Vikagata 7	1 år	Gjenvalg
Delegert til OBOS general-forsamling	Daniel Ekremsæter	Vikagata 53	1 år	Gjenvalg
Varadelegat til gen.forsaml.	Gunn Hilde Henriksen	Vikagata 43	1 år	Gjenvalg
Valgkomite, 2 personer			1 år	Velges av gen.forsaml.

19.03.25

Henrik Wang (sign.)

Hege Linda Gjerde (sign.)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 6538 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SPJELKAVIK I AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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