



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 199
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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: 11.06.2025

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955193199

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		4 254 009	3 697 854
Sum inntekter		4 254 009	3 697 854
Kostnader			
Lønnskostnad		286 788	232 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 800	20 800
Annen driftskostnad		1 585 435	1 520 389
Sum kostnader		1 893 023	1 773 311
Driftsresultat		2 360 986	1 924 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 655	18 007
Sum finansinntekter		22 655	18 007
Annen finanskostnad		1 729 607	1 521 623
Sum finanskostnader		1 729 607	1 521 623
Netto finans		-1 706 952	-1 503 616
Resultat før skattekostnad		654 034	420 927
Årsresultat		654 034	420 927
Totalresultat		654 034	420 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 034	420 927
Sum overføringer og disponeringer		654 034	420 927



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		9 953 544	9 953 544
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 801	93 601
Sum varige driftsmidler		10 026 345	10 047 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		95 943	81 561
Sum finansielle anleggsmidler		95 943	81 561
Sum anleggsmidler		10 122 288	10 128 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 594	98 651
Sum fordringer		87 594	98 651
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		987 544	581 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 544	581 055
Sum omløpsmidler		1 075 138	679 706
SUM EIENDELER		11 197 425	10 808 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300
Sum innskutt egenkapital		5 300	5 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 050 557	20 704 591
Sum opptjent egenkapital		-20 050 557	-20 704 591
Sum egenkapital		-20 045 257	-20 699 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 545 438	30 920 559
Øvrig langsiktig gjeld		348 843	337 549
Sum annen langsiktig gjeld		30 894 281	31 258 108
Sum langsiktig gjeld		30 894 281	31 258 108
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		199 643	202 795
Leverandørgjeld		67 959	33 420
Skyldige offentlige avgifter		80 799	13 380
Sum kortsiktig gjeld		348 401	249 595
Sum gjeld		31 242 682	31 507 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 197 425	10 808 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557558

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 199
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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: 11.06.2025

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 955 193 199
BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 254 009	3 697 854
Sum inntekter		4 254 009	3 697 854
Kostnader			
Lønnskostnad		286 788	232 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 800	20 800
Annen driftskostnad		1 585 435	1 520 389
Sum kostnader		1 893 023	1 773 311
Driftsresultat		2 360 986	1 924 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 655	18 007
Sum finansinntekter		22 655	18 007
Annen finanskostnad		1 729 607	1 521 623
Sum finanskostnader		1 729 607	1 521 623
Netto finans		-1 706 952	-1 503 616
Resultat før skattekostnad		654 034	420 927
Årsresultat		654 034	420 927
Totalresultat		654 034	420 927
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		654 034	420 927
Sum overføringer og disponeringer		654 034	420 927



Organisasjonsnr: 955 193 199
BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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		9 953 544	9 953 544
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 801	93 601
Sum varige driftsmidler		10 026 345	10 047 145
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		95 943	81 561
Sum finansielle anleggsmidler		95 943	81 561
Sum anleggsmidler		10 122 288	10 128 706
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		87 594	98 651
Sum fordringer		87 594	98 651
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		987 544	581 055
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		987 544	581 055
Sum omløpsmidler		1 075 138	679 706
SUM EIENDELER		11 197 425	10 808 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 300	5 300



Sum innskutt egenkapital	5 300	5 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 050 557	20 704 591
Sum opptjent egenkapital	-20 050 557	-20 704 591
Sum egenkapital	-20 045 257	-20 699 291
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 545 438	30 920 559
Øvrig langsiktig gjeld	348 843	337 549
Sum annen langsiktig gjeld	30 894 281	31 258 108
Sum langsiktig gjeld	30 894 281	31 258 108
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	199 643	202 795
Leverandørgjeld	67 959	33 420
Skyldige offentlige avgifter	80 799	13 380
Sum kortsiktig gjeld	348 401	249 595
Sum gjeld	31 242 682	31 507 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 197 425	10 808 412



Organisasjonsnr: 955 193 199
BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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. 6493

BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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:

11. juni 2025 kl. 18:00, Østre Gangstøvika 8 (hos Solwr AS).

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. Styrehonorar til styreleder
8. Mistillitsforslag til det sittende styret
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Orientering, ansvar og tiltak rundt særskilte saker rundt bygg
12. Kostnader, investeringer, finansieringsplan

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. BRLHaugaplass-Styrets årsberetning for 2024-05.02.25.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i 2024 foreslås satt til kr 130170. Styreleder har i tillegg en særskilt avtale vedtatt av årsmøte som innebærer en godtgjørelse for arbeid utover styrearbeid.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 130170.



Sak 7

Styrehonorar til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder er ekstern. Styreleder er ikke på valg i 2025. Styreleders styrehonorar har vært justert 5 % hvert år, og er per tiden kr 100.170 på årsbasis. Det er aktuelt med justering av styrehonorar for 2025-2026 med 5 %. Honoraret utbetales i 4 rater hver 3 måned etterskuddsvis mht opptjening men forskuddsvis i forhold til årsmøtegodkjenning.

Styreleder har forøvrig en avtale vedtatt av årsmøte 07.06.2023 om timegodtgjøring for arbeid utover styrearbeid. Denne avtalen har eget punkt om årlig indeksregulering av timesats og løper inntil styreleder går av eller annet vedtak fremmes som årsmøtesak. I løpet av 2024 er det blitt utbetalt kr 120 884,- for arbeid utover styrearbeid.

Styrets innstilling

Styrehonorar til styreleder økes med 5 % med virkning fra og med 01.05.2025. Honoraret utbetales i 4 rater hver 3 måned etterskuddsvis mht opptjening men forskuddsvis i forhold til årsmøtegodkjenning.

Forslag til vedtak

Styreleders styrehonorar økes med 5 % med virkning fra og med 01.05.2025. Honoraret utbetales i 4 rater hver 3 måned etterskuddsvis mht opptjening men forskuddsvis i forhold til årsmøtegodkjenning.

Sak 8

Mistillitsforslag til det sittende styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i innlegg på Vibbo avgitt mistillitserklæring og erklært vanstyre til det sittende styret. Dette kommer fra 2 andelseiere. Det vises til vedlegg til saken.

Andelseierne har delvis redegjort for hva hans mistillitsforslag bygger på, men vil ikke gi ytterligere opplysninger. Andelseierne vil ventelig redegjøre for innholdet på årsmøtet.

Styrets medlemmer ønsker ikke å ha en mistillitssak på seg og styret sender derfor saken til årsmøtet for å behandle mistillitsforslag.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet behandle mistillitsforslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet avviser mistillitsforslag og har tillit til det sittende styret.



Vedlegg

3. BRLHaugaplass-Vibbo Jostein Drabløs underbygge mistillit-07.05.25.pdf
4. BRLHaugaplassAL-Mistillitsforslag fra Jostein Drabløs-13.04.25.pdf
5. BRLHaugaplassAL-Vanstyreerklæring Brit Tørlen-16.04.25.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styresammensetting

Etter vedtektene velges medlemmene slik:

- Styreleder og inntil 3 styremedlemmer - funksjonstid 2 år
- Inntil 2 varamedlemmer - funksjonstid 1 år

Sittende styre

- Styreleder - Eystein Drønnesund - gjenvalgt i 2024 = Ikke på valg
- Styremedlem - Ola G Engeset - gjenvalgt i 2023 = På valg
- Styremedlem - Ørjan Grefstad valgt i 2023 for 2 år = På valg
- Styremedlem - Kristian M Bue - valgt i 2024 for 2 år = På valg pga flytting
- Vara (1 vara) - Merete Gjerv - valgt i 2024 for 1 år = På valg
- Vara (2 vara) - Torbjørn Ytrehus - valgt i 2024 for 1 år = På valg

Søk etter kandidater

Det har vært kunngjort på Vibbo behov for kandidater og oppfordring om å ta kontakt. Det har ikke vært noen henvendelser på denne.

Styreleder har derfor over en periode ringt rundt tilfeldig til en rekke andelseiere. Totalt er 36 andelseiere forespurt iløpet av mai - herav 5 ja, 22 nei og 9 har ikke svart.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Gjerv
- Ola G Engeset
- Vinjar Vederhus

Jobber som reisemontør for Seaonics. Tidvis på jobbreise over lengre perioder, blant annet til Asia. Leser epost daglig også når er på reise.



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benedicte Henricks
Kandidat til 1 vara
- Per Gunnar Leinebø
Stiller som kandidat til 2 vara

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Eystein Drønnesund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Merete Gjørsv

Sak 11

Orientering, ansvar og tiltak rundt særskilte saker rundt bygg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte informasjonsskriv som har vært distribuert til andelseierne via Vibbo.

Styrets innstilling

Det vises til styrets orientering som er informasjon per dato (se også vedlagt her)

A) Råteskade - Styret vurderer dette som borettslagets ansvar og ikke andelseiers ansvar. Årsmøtet stiller seg bak dette og godkjenner at kostnadene skal dekkes av borettslaget. Det legges opp til at den konstruksjon som er rammet av fukt/råte og sopp må saneres og gjenoppbygges. Styret mener også at det må undersøkes om samme problemstilling kan eksistere for andre deler av borettslaget.

B) Skadedyr - Styret vurderer dette som borettslagets ansvar og ikke andelseiers ansvar. Det legges opp til at kostnadene skal dekkes av borettslaget. Det foreslås også avgrensede tiltak for å undersøke om det kan være samme problemstilling eller fare for skadedyr i andre sokkeleiligheter.



Forslag til vedtak

Årsmøtet stiller seg bak styrets vurdering om at A-Råteskade i andel 21 samt B-Skadedyr i andel 21 er borettslagets ansvar for utbedring.

Vedlegg

6. BRLHaugaplass-Infoskriv til andelseierne-02.05.25.pdf

Sak 12

Kostnader, investeringer, finansieringsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak med flere punkter:

A) Anskaffelse av brannvarslingsanlegg

B) Prosjekt renovering av avløpsrørene i borettslaget

Styret viser til tidligere orienteringer om at levetiden på avløpsrørene teoretisk sett er utløpt. Det er innhentet tilbud på rørrenovering (blåsing av strømpø) fra Olimb AS. Dette er en stor økonomisk post for borettslaget. Det burde evt vært påstartet nå, men styret finner at dette vil kreve ytterligere økning av felleskostnader nå samt utgjøre en belastning på styret utover de andre sakene som pågår vedr bygget. Styret foreslår derfor å utsette tiltaket senere behandling i årsmøte og med der tilhørende låneopptak.

Styrets innstilling

Det foreligger ikke til møtet konkret forslag til finansiering (låneopptak). Saken fremmes derfor nå som orienteringssak. Det blir å fremme sak for behandling i ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Saken fremmes som orienteringssak. Det blir å fremme sak for behandling i ekstraordinært årsmøte.



BRL Haugaplass AL

v/styreleder Eystein Drønnesund

INNHold TIL ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsmøter i 2024

Dato	Type årsmøte	Innhold	Oppmøte/representasjon	Andel
23.05.2024	Ordinært årsmøte	- Ordinære årsmøtesaker	12 fysisk 0 ved fullmakter	22,6 %
17.06.2024	Ekstra-ordinært årsmøte	- Ordinære punkter - Vedtak rundt refinansiering - Orientering om drift i 18 punkter	8 fysisk 8 digitalt 0 ved fullmakter = 16 av 53 andeler	30,2 %

Møtene ble avholdt hhv i Øvre Gangstøvika 8 og i gapahuken på borettslaget.

Styremøter i 2024

Antall styremøter i 2024	Antall saker i styremøter i 2024	Antall styremøter med vara	Ant. styremøter som ikke har vært fulltallige (m/u vara)
4	41	3	1

Alle møtene er avholdt som videomøter (via Skype)

Utover styremøter er det dialog primært på epost vedr;

- Orienteringer til styret, og/eller
- Saker som er såpass små eller krever rask avklaring utenfor mer formelle styremøter

Litt om styrets arbeid i 2024

Tilfeldig rekkefølge, og ikke uttømmende oversikt;

- Internkontroll, herunder;
 - Vernerunder for risikokartlegging
- Arbeid vedr brannsikkerhet
 - Utarbeidelse av skriv til andelseiere & beboere vedr brannsikkerhet og distribuert via tema i Vibbo
 - Innhenting info og priser på brannvarslingsanlegg
 - Lukking av avvik fra funn ved vernerunder/risikokartlegging
- Revisjon av leveranseavtaler, herunder;
 - Styresak bytte av leveranse internett & TV
 - Lånefinansiering – med innhenting av tilbud fra ulike banker i flere omganger – og til sist valg om refinansiering hvorav 1/3 av lånevolumet i 5 årig fastrentekontrakt
- Håndtering av skadesaker – innenfor/utenfor forsikringsforhold (se egen oversikt)
- Håndtering av saker vedr feil/reklamasjonssaker, herunder
 - Balco innglassede balkonger
 - Bobledannelser i brannvinduer i Borgundvegen 289 B
- Arbeid vedr takrenner og stuprenner
- Arbeid vedr belysning i fellesarealer, herunder
 - Innhenting tilbud utskiftning i Fagerlivegen 8 C til LED med bevegelsesstyring
 - Innhenting av miljømidler for 100 % finansiering av utskiftningen



BRL Haugaplass AL

v/styreleder Eystein Drønnesund

- Arbeid vedr skadedyrsituasjon
- Kartlegging ildsteder – oversikt til Ålesund Brannvesen
- Kartlegging tilstand porttelefoni og låsefunksjon ytterdører, og utskiftning av anlegg i Fagerlivegen 8 D og hvor brukbare deler fra utskiftet anlegg er lagret som reservedeler
- Oppfølging vedr parkering på borettslagets eiendom, herunder særlig
 - Parkeringer uten gyldige tillatelser
 - Feilparkering/sperrer for fremkomst (særlig renovasjonsbil, brøytebil og/eller utrykn.kjøretøy/brannbil)
 - Parkering på arealer avsatt til snødeponi (når snø)
 - Søknad om handicap-parkering
 - Sak vedr plass til hjemmetjenestens biler ved arbeid for beboere
- Arbeid vedr rørnett i bygningsmassen
 - Avløpsrør
 - Vannrør – enkel tilstandsvurdering utført av 2 rørleggermestere
- Dialog og oppfølging andeler
 - Avklare forhold og om borettslags ansvar eller andelseiers
 - Oppfølging meglere vedr andeler for salg/eierskifte
 - Info om nye andelseiere og avklaring godkjenning nye andelseiere
- Elbil-lading
- Sykkelgarasje
- Oppfølging av vintervedlikehold
- Arbeid vedr parkering
- Arbeid vedr manglende dokumenter i arkiv
 - FDV-dokumenter (forvaltning, drift, vedlikehold), herunder
 - Samsvarserklæringer for elektroarbeid på fellesarealer

Skadesaker i 2024

Skadesaksnummer 85116665,10 med vann på avveie fra toalettrom oppstod i 2023 og ble endelig avsluttet i 2024, og hvor egenandel kr 10.000 ble betalt av en andelseier.

Nye saker i 2024:

Tidspunkt	Skadeforhold	Skadesaksnr	Status
Januar 2024	Varmtvannstank hvor overtrykksventil har blåst og tømt tanken	85116665,11	Skaden utbedret. Egenandel kr 12.000 fakturert borettslaget.
Mai 2024	Varmtvannstank hvor overtrykksventil har blåst og tømt tanken	85116665,12	Skaden utbedret. Egenandel kr 12.000 fakturert borettslaget.
Sept/okt 2024	Eksplasjon i hvitevare kjøkken – skade på hvitevare og mindre skade kjøkkeninnredn.	85116665,13	Skadetakst vurdert lavere enn egenandel. Avventer andelseier for etterspurt tiltak/info.
Okt/nov 2024	Røyk-/sotnedslag i ildsted og bolig	85116665,14	Skaden utbedret. Egenandel kr 12.000 fakturert borettslaget
2024	Skadedyr i en bolig	85116665,15 / 202500612	Skaden er under avklaring

Per januar 2025 er det ytterligere innmeldt sak om fuktskade (skadenummer 85116665,16)



BRL Haugaplass AL

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Styret har per 30.10.24 vedtatt budsjett for 2025 og revidert budsjett for 2025 vedtatt 23.04.25. Kolonnen med budsjett er satt til null, og det reviderte budsjettet for 2025 er vedlagt saksdokumentene.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Styret mener det har vært et etterslep når det gjelder endring av felleskostnader i takt med pris- og renteutviklingen de siste årene.

De styrevedtatte budsjettene la til grunn 6 % økning av felleskostnader fra 01.01.25 og 6 % økning fra 01.07.25.

Det vises til detaljene i budsjettet og informasjonsskrivet som er sendt andelseierne om pågående saker rundt byggtilstand med kostnader/kapitalbehov som har betydning for økonomi og budsjett.

Ålesund, 07.05.2025

BRL Haugaplass AL

Styret



Shape the future
with confidence

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 Haugaplass AL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugaplass 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 avvike 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.



**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, 14. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 72M3N-LNYQV-7SXEE-FXPMZ-AURWJ-V8AYZ



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

2025-05-14 20:34:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 72M3N-LNYQV-7SXEE-FXPMMZ-AJRWJ-V8AYZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

14 av 37

Årsregnskap 2024 3.pdf



BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

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.		430 111	751 237
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		654 034	420 927
Tilbakeføring av avskrivning	13	20 800	20 800
Tillegg for nye langsiktige lån	16	30 915 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-31 290 121	-761 124
Innsk. øremerk. bankkto		-3 088	-1 728
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		296 625	-321 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		726 737	430 111
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 075 138	679 706
Kortsiktig gjeld		-348 401	-249 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		726 737	430 111



BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 244 904	3 693 604	4 245 000	0
Ladeinntekter EL-bil		9 105	4 000	4 000	0
Andre inntekter		0	250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 254 009	3 697 854	4 249 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 734	-28 685	-19 740	0
Styrehonorar	4	-130 170	-203 437	-140 000	0
Avskrivninger	13	-20 800	-20 800	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 550	-11 839	-12 500	0
Andre honorarer		-120 884	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-146 533	-139 406	-147 000	0
Konsulenthonorar	6	-364	-344	0	0
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	0
Drift og vedlikehold	7	-110 277	-106 976	-100 000	0
Forsikringer		-154 330	-127 514	-140 000	0
Festeavgift		-15 648	-15 648	-15 648	0
Kommunale avgifter	8	-623 273	-582 199	-640 500	0
Energi/fyring		-53 933	-63 975	-75 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-345 550	-366 624	-385 000	0
Andre driftskostnader	9	-112 378	-95 263	-88 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 893 023	-1 773 311	-1 773 988	0
DRIFTSRESULTAT		2 360 986	1 924 543	2 475 012	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 655	18 007	15 000	0
Finanskostnader	11	-1 729 607	-1 521 623	-1 733 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 706 952	-1 503 616	-1 718 000	0
ÅRSRESULTAT		654 034	420 927	757 012	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		654 034	420 927		



BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL ORG.NR. 955 193 199, KUNDENR. 6493

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 953 544	9 953 544
Andre varige driftsmidler	13	72 801	93 601
Miljøbankkonto, øremerket		95 943	81 561
SUM ANLEGGSMIDLER		10 122 288	10 128 706
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 594	98 651
Andre kortsiktige fordringer	14	4 000	0
Driftskonto OBOS-banken		715 638	506 835
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 846	10 017
Sparekonto OBOS-banken		126 350	4 350
Innestående i andre banker		84 710	59 853
SUM OMLØPSMIDLER		1 075 138	679 706
SUM EIENDELER		11 197 425	10 808 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Udekket tap	15	-20 050 557	-20 704 591
SUM EGENKAPITAL		-20 045 257	-20 699 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 545 438	30 920 559
Borettsinnskudd	17	258 000	258 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	90 843	79 549
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 894 281	31 258 108
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		67 959	33 420
Skyldige offentlige avgifter	19	80 799	13 380
Påløpte renter		138 842	148 510
Påløpte avdrag		60 801	54 285
SUM KORTSIKTIG GJELD		348 401	249 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 197 425	10 808 412
Pantstillelse	20	76 249 900	41 249 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Haugaplass AL

Eystein Jarle Drønnesund

Kristian Mellvin Bue

Ola Gjermund Engeset

Ørjan Grefstad

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 226 400
Garasjeleie	18 504
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 244 904

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-294
Arbeidsgiveravgift	-35 440
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 734

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 170.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 550.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 280
Drift/vedlikehold elektro	-2 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 425
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-110 277

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-184 802
Vann- og avløpsavgift	-349 223
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-83 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-623 273

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 812
Vaktmestertjenester	-60 605
Snørydding	-5 907
Gressklipping	-12 894
Andre fremmede tjenester	-1 450
Andre kontorkostnader	-2 124
Bilgodtgjørelse	-735
Reisekostnader	-462
Bank- og kortgebyr	-2 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 378

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 504
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 088
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 502
Andre renteinntekter	561
SUM FINANSINNTEKTER	22 655

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-871 967
Renter og gebyr på lån i Sparebanken Møre	-247 829
Renter og gebyr på lån i SPMØR4	-609 811
SUM FINANSKOSTNADER	-1 729 607

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 753 544
Balkong 2014/2015	8 200 000
SUM BYGNINGER	9 953 544

Gnr.139/bnr.277 M. flere

Tomten er festet av Ålesund Kommune i 99 år fra 1953.

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte		
Tilgang 2018	208 000	
Avskrevet tidligere	-114 400	
Avskrevet i år	-20 800	72 800
Hagemøbler		
Tilgang 2018	21 090	
Avskrevet tidligere	-21 089	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		72 801

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-20 800****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fakturert i 2025 - gjelder 2024 (lading)	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020	-34 316 000
Nedbetalt tidligere	3 395 441
Nedbetalt i år	30 920 559

0

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.06.2029.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,74 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2024	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	129 396

-9 870 604

Sparebanken Møre

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2024	-20 915 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	240 166

-20 674 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-30 545 438****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-258 000
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-258 000****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-90 843
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-90 843****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-60 846
Skyldig arbeidsgiveravgift	-19 953

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-80 799**



NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	258 000
Pantelån	30 545 438
Påløpte avdrag	60 801
TOTALT	30 864 239

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

Bygninger	9 953 544
TOTALT	9 953 544



07/05/2025, 14:47

Meldinger | Vibbo

Melding om mistillit til styret



Jostein Jarle Drønnesund
Styreleder

i dag kl. 11:01

Hei Jostein Drabløs. Se vedlagte svar fra styret vedr din erklærte mistillit til sittende styre.



BRLHaugaplassAL-Svarbrev Jostein Drabløs vd mistillit-06.05.25.pdf

Jostein Drabløs

i dag kl. 13:10

Eier

Dårlig bankhåndtverk er første punkt. Gjentatte utskjelling av beboere andre punkt. Avvisning av en beboer som beviselig hadde fått sot fra pipa inn i sin leilighet. Det tok inspeksjon av meg og et påfølgende år før det ble en sak.

Tredje punkt var fare du som styreleder ikke sikret stedet da takrennen falt ned.

Fjerde og foreløpig siste punkt var det tydelig planlagte besøket fra to styremedlemmer for å tydelig passivisert meg.

Hvis du vil ha flere punkt får du vente til jeg kommer hjem fra en etterlengtet ferie.

Hasta la vista



Jostein Jarle Drønnesund
Styreleder

i dag kl. 13:15

Tenker nok at det bør utdypes mer hva du mener med bankhåndverket. Du bør vel også for ordens skyld oppgi navn om det er noen som føler seg urimelig behandlet.

Jostein Drabløs

i dag kl. 13:38

Eier

Poenget er at styreleder ikke kan oppføre seg slik mot beboere. Hvem det er er underordnet. Men tro meg jeg har fått høre det.

Når det gjelder bank, ga jeg deg en oppskrift. Den har du kun fulgt med å dele opp lånene, men det begge er løpende. Se tidligere korrespondanse.

Vedlegg 3

Jostein Jarle Drønnesund

BRLHaugaplass-Vibbo Jostein Drabløs underbygge mistillit-07.05.25.pdf

<https://vibbo.no/borettslaget-haugaplass-al/meldinger?slug=99dafbe20185e8ebd200b09d&filter=ubesvart&apartmentNumber=undefined>

1/2



07/05/2025, 14:47

Meldinger | Vibbo

 Styreleder

Skal du fremsette alvorlige påstander om en person uten selv å grunngi?
Vedr finansiering ble det gjort et omfattende arbeid over tid for å få til den refinansieringen som ble gjennomført - og det ble jo refinansiering med en andel av lånevolum i fastrentekontrakt på 5 år. Dette skulle jo være alment kjent, herunder ekstraordinær generalforsamling for å vedta pantsettelsen. Hva mener du med begge er løpende?

Jostein Drabløs

i dag kl. 14.00

Eier

Les igjen det jeg skrev. Jeg kontaktet folk jeg kjenner i både Nordea og DnB. Begge bankene kunne gå inn på samme vilkår som bl.a. Torvteigen. Er dette glemt? Jeg ønsker ikke mer korrespondanse med deg. Jeg opprettholder alt jeg har skrevet. La meg være i fred.

 **Jostein Jarle Drønnesund**
Styreleder



Send

Vedlegg 3

BRL 24.05.25 - Vibbo Jostein Drabløs underbygge mistillit-07.05.25.pdf

<https://vibbo.no/borettslaget-haugaplass-al/meldinger?slug=99dafbe20185e8ebd200b09d&filter=ubesvart&apartmentNumber=undefined>

2/2



13/05/2025, 18:50

Mitt siste innlegg og et farvel til mitt engasjement | Vibbo

vibbo

Jostein Drabløs

👁 Synlig for alle



Mitt siste innlegg og et farvel til mitt engasjement

Det hele begynte da styreleder kontaktet meg og mente feilaktig at det å rydde i bossrommet var et brudd på personvernloven.

For noen dager siden fikk jeg besøk av to styremedlemmer som mente jeg hadde bannet med å skrive f..... Det er helt riktig at jeg skrev. Men lenge før de to banket på døra mi. Med andre ord: Det hadde egentlig ikke noe med det nevnte ordet.

Grunnen til det er at svar på mine innlegg fra styret aldri eller en sjeldent gang ble besvart.

Dette mistenker jeg var en strategi fra styret på å få meg bort, og det har de nå lyktes med

Jeg beklager alle som ville ha meg som formann. Og dessverre må vi derfor slite med dårlige låne vilkår enda et år.

Les dette som min mistillit til sittende styre.

Mvh Jostein Drabløs

13. apr. kl. 16.28 2

1

Vedlegg 4

25.04.25 AL-HaugaplassAL-Mistillitsforslag fra Jostein Drabløs-13.04.25.pdf

<https://vibbo.no/borettslaget-haugaplass-al/oppslag/2025-4-13-zty4nzqz>

1/2



13/05/2025, 18:50

Mitt siste innlegg og et farvel til mitt engasjement | Vibbo

Vedlegg 4

26.06.2025 13:04:25
Borrettshavere i Haugaplass AL - Mistillitsforslag fra Jostein Drabløs-13.04.25.pdf

<https://vibbo.no/borettslaget-haugaplass-al/oppslag/2025-4-13-zty4nzqz>

2/2



BRL Haugaplass AL
Org.nr 955 193 199

Til: Andelseierne i BRL Haugaplass AL
Fra: Styret
Dato: 02.05.2025

INFORMASJON OM SAKER & HENDELSER OG ØKONOMI

Styret ønsker å informere andelseierne om pågående saker som er kostnadskrevende, økonomi og revisjon av budsjett for 2025. Dette har også betydning for felleskostnadene.

A. Pågående/tidligere informerte saker

Styret har i flere sammenhenger informert om følgende arbeider:

1. Takrennearbeid
2. Porttelefoni og låser
3. Manglende samsvarserklæringer på elektroanlegg
4. Manglende jordfeilvern på en rekke kurser
5. Feil på renovert pipeløp
6. Brannvarsling
7. Renovering av avløpsrør

B. Nye forhold av betydning for borettslagets økonomi

Vdr A – Pågående/tidligere informerte saker

Kort info om hvert punkt

1. Takrennearbeid

Takrennerensk, montering av ny festeordning for alle stuprenner, utskiftning av stuprenner som er frostsprengte. Samlet kostnad ble kr 110.563 inkl mva.

2. Porttelefoni og låser

Det vises til kartlegging som styret gjorde i 2024 om tilstand porttelefoni og låser.

Tiltak	Sted	Leverandør	Kostnad	Status
Utskift porttelefoni	Fagerliv 8 D	Låssenteret	Kr 34.848	Utført og betalt i 2025 (1)
Utskift porttelefoni	Borgundv 289 A	Låssenteret	Kr 31.674	Tilbud – vedtatt 23.04.25
Rep porttelefoni	Fagerliv 8 C	Låssenteret	Kr 3.937	Tilbud vedtatt 23.04.25
Foreløpig sum kostnader 2025			Kr 70.459	

Note 1: Gjenstår arbeid i 2 leiligheter pga ikke tilgjengelig tidligere.

Det er innmeldt noen feil som vil bli vurdert og evt utbedret når Låssenteret kommer. Det kan evt også være ytterligere forhold utover i 2025.

3. Manglende samsvarserklæring for elektroinstallasjoner

Det ble for omtrent 10 år siden innført krav om at arbeid på det elektriske anlegget skal ha en samsvarserklæring fra installatøren.

For omtrent 10 år siden ble det utført større arbeid i alle oppgangene i form av skifte av stigeledninger og tavler i etasjene. Det er dessverre ikke funnet noe samsvarserklæringer på dette i borettslagets arkiv. Dette ble utført av firma Per Slinning AS som i dag ikke eksisterer.

Det oppleves at det blant takstfolk nå er økt fokus på samsvarserklæring.



BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199

Styret fikk i forbindelse med salg av andel og krav fra takstperson heldivis et annet elektrofirma til å stille for å gjøre vurdering av arbeidet og utarbeidet en samsvarserklæring. Dette gjenstår å gjøre for i alle fall 6 oppganger.

4. Manglende jordfeilvern

Som del av internkontrollen gjennomfører styret årlig befaring for å avdekke feil/mangler og kartlegge evt behov for vedlikehold. På slik befaring er det kartlagt en rekke elektro-kurser i tavlene som ikke har jordfeilvern. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for de som bruker elektrokursene i de aktuelle boligene.

Det er derfor aktuelt å skifte ut de sikringene som ikke har jordfeilvern. Det er aktuelt å hente priser på dette arbeidet. Igangsettelse beslattes av styret.

Det er for øvrig ikke montert overspenningsvern i el-anleggene i borettslaget, men dette har styret foreløpig ikke funnet å prioritere i denne omgang.

5. Feil på renovert pipeløp

Det vises til informasjon om feil på renovert pipeløp i Borgundvegen 289 B sørvestre løp.

Styret har prioritert innsats i å prøve og få den entreprenøren som gjorde arbeidet til å komme og utbedre (dvs reklamasjon). Det var firmaet Alphapipe AS som utførte renoveringen av pipeløpene i borettslaget, og med firma Rolf Dahl AS som ansvarlig søker overfor kommunen.

Det har tidvis vært ganske så utfordrende å oppnå kontakt med- og bistand fra Alphapipe AS.

Det har vært godt samarbeid med Ålesund Brannvesen som har kommet og utført inspeksjon og avlevert rapport med mangler som de fant.

Det har på et tidspunkt lyktes å få Alphapipe AS til å komme og gjøre befaring og tiltak for utbedring av mangelpunkter. Styreleder var lovet rapport fra Alphapipe AS med dokumentasjon etter tiltakene, men det har uteblitt og det er på ny ingen svar å få fra selskapet. Selskapet mente muntlig at manglene er utbedret.

Brannvesenet etterlyste dokumentasjon på materiellbruk, spesielt hvilken brannklasse rørmateriellet har. Det er ikke funnet noe om dette i borettslagets arkiv. Og Alphapipe AS har lovet å sende, men ikke sendt noe. Styreleder arbeider overfor byggesaksavdelingen i kommunen og evt OBOS for å få ut dokumentasjon.

Det er fortsatt fyringsforbud for de med ildsted tilkoblet dette pipeløpet – dette inntil det kan besluttes at det ikke er mangler ved pipeløpet.

6. Brannvarsling

Styret har gjort risikovurdering mht dette med betydning av skikkelig og tidlig varsling om brann skulle oppstå. Styret er personlig ansvarlig for sikkerheten i borettslaget.

Styret ser på at her skal skje evakuering fra 3-4 etasjer, og hvor flere beboere er eldre og/eller redusert bevegelighet. Tidlig og god varsling er derfor viktig. Styret har primæransvar for fellesarealene, men utfra vurdering total risiko/betydning av varsling er det derfor gunstig å tenke at et brannvarslingsanlegg omfatter både alle boligene samt fellesarealene.



BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199

Selv om godt varslingsystem er viktig for fellesarealene er den minst like viktig i boligene hvor risiko for brann gjerne er høyere. Det er i dag den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at det i boligen er brannvarsling etter Forskrift om brannsikkerhet og at dette vedlikeholdes. Styret utfører i dag ikke noe kontroll av at andelseierne har dette i orden i boligene.

I boligene foregår det gjerne matlaging, røyking, bruk av levende lys, elektriske artikler osv – og i noen situasjoner i kombinasjon med rus, demens, psykiske lidelser osv.

Styret har innhentet ulike tilbud, og vil for årsmøte fremme forslag om et system levert fra Firesafe AS avd Ålesund, og systemet er utviklet og levert av Elotec på Oppdal. Kostnad for system med montering er kr 550.000 for alle boligene og fellesarealene. I tillegg en årsavtale for kontroll og vedlikehold av anlegget.

Avgjørelse om eventuell anskaffelse av ny brannvarslingsløsning vil være årsmøtesak.

Styret har lagt til grunn at en slik eventuell anskaffelse blir del av investeringsbudsjett som lånefinansieres.

7. Renovering av avløpsrør

Styret har tidligere informert om at det må påregnes behov for tiltak knyttet til avløpsrørene i borettslaget. Dette primært utfra at normal levetid er angitt til rundt 50 år.

Styret har vurdert og tidligere orientert om at renovering ansees interessant som alternativ til utskiftning. Renovering tenkes da i form av en type masse som blåses inn i rørene og legger som som en strømppe innvendig i rørene. Dette er gjort i andre borettslag i Ålesund.

Det er oftest brukt et firma som heter Olimb AS, og disse har basert på befaring gitt et tilbud til borettslaget. Dette tilbudet er på kr 2.635.488 og har gyldighet til 01.07.2025.

I tillegg må påregnes kostnader til;

- Leie av midlertidig sanitærløsning
- Prosjektledelse

Det vil være aktuelt å foreta opplåning til å finansiere tiltaket.

Utfra de øvrige forhold som det informeres om i punkt A og B her vurderer styret å utsette rørrenoveringen til 2026.

Vdr B – Nye forhold og med betydning for økonomi

8. Fuktskade

Det er oppdaget fuktskade i del av borettslaget.

Rent konkret er dette nå oppdaget i sokkelleiligheten i Fagerlivegen 8 D (andel 21).

Styret har kontaktet forsikringsselskap og skadetakstfirma som har vært på befaring og skrevet rapport viser til at dette ikke er en plutselig og uforutsett hendelse, og således ikke forsikringsdekning.

Det er ved riving oppdaget at her er krypkjeller med høyde ca 50-60 cm under hele boligen. Det er støpt gulv i krypkjelleren, men ikke fuktsperre og ingen inspeksjonsluker.



BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199

Luftingen er på et tidspunkt ødelagt ved

- Opprinnelige ventiler er blitt tettet
- Diffusjon gjennom gulvet er hindret (nytt gulv lagt oppå gamle, og det er laminat)

Det er således vært fuktig miljø over lengre tid slik at gulvkonstruksjon morknet og er ødelagt. Dette er vurdert å være uforskyldt av andelseier.

Styret har vedtatt å engasjere firma Ocab AS til stegvise trinn mht å rive for å avdekke. Det er nå pr 30.04.2025 revet gulvet på hovedsoverommet i nordøstligste del av leiligheten.

Det er sopp på treverket i krypkjelleren, og soppen er sendt til analyse for å avklare hva slags type – det er ikke mottatt svar på dette per 02.05.2025. For enkelte typer sopp kan det være farepotensiale med spredning.



Bilde 1 – andel 21 – hovedsoverom sett mot nordøst

BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199



Bilde 2 – andel 21 – hovedsoverom sett mot sørøst

Det ser per nå ut som at det er krypkjeller under hele leiligheten, evt litt annen utforming under badet. Det er observert sopp-pung på gulvbjelke lenger inn under leiligheten.

Vurdering situasjon andre leiligheter

Styret ser på byggemåte med krypkjeller og dårlig lufting, og ønsker å sjekke hvordan situasjon er i andre sokkelleiligheter i borettslaget.

Styret er i gang med å kartlegge, og vil måtte vurdere hva man må gjøre for å få god nok kontroll i de andre leilighetene. De 4 sokkelleilighetene i Fagerlivegen 8 A-D antas ha samme oppbygging.

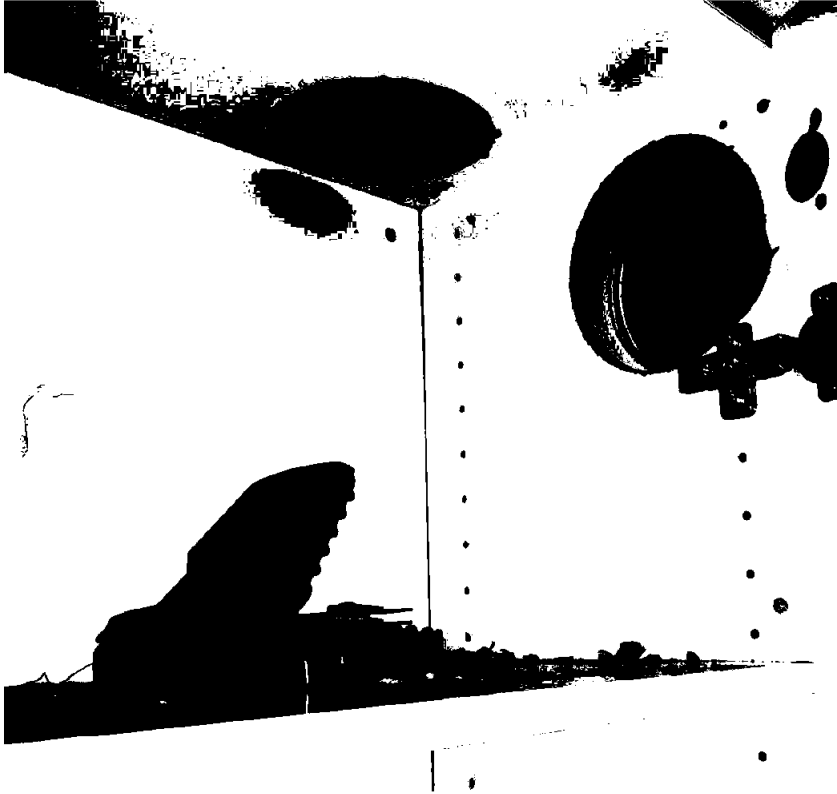
Så er det per nå uavklart hvordan gulvet er oppbygd i de 5 sokkelleilighetene i Borgundvegen 289 E-I. Disse var ombygd fra tidligere næringsseksjoner (dagligvareforretning og barnehage), men det er usikkert hva som ble gjort med gulvene.

9. Skadedyr

Andelseier i andel 21 meldte i 2024 om kraftselyder i vegg i boligen. Rentokil som borettslaget har avtale med var på befaring, mente at det er rotter i vegg. Rentokil satt opp rottefelle og tok hull i vegg i fra kjøkkenskapet (se bilde 3). Styreleder har i samarbeid med Rentokil vurdert potensielle innganger, og i 2024 montert musebørster der det var vurdert potensielle hull/innganger. Dette har tilsynelatende ikke virket pga fortsatt bra rotte-aktivitet i vegg. Det er tatt rotter på fella i 2-3 omganger.

BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199



Bilde 3 – Andel 21 – Bilde inspeksjonsluke skadedyr i kjøkkenskap – 23.04.2025 (rottefelle på hylla)

Styret har engasjert skadedyrspecialist Stein Ove Bigset i Bigset Fix ENK for å få undersøkt videre. Det ble tatt i bruk kabel-kamera for å inspisere gjennom rotteganger, men var vanskelig å identifisere innganger derifra.

Etter avtale med styret har han tatt hull demontert deler av kjøkkenbenk og tatt hull i vegg. Der var det funnet flere rotteganger. Det ble også etter videre leiting funnet hvor inngangen var, og tettet fra innsiden med finmasket stålnetting.

Dette er vurdert å være uforskyldt fra andelseiers side.

BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199



Bilde 4 – Andel 21 – Vegg tettet igjen etter åpning – 23.04.2025

Det ventes nå på en rapport fra Bigset med bilder, herunder også oversikt/avregning og faktura.

Forsikringsdekning

Saken har vært innmeldt til byggforsikring i Gjensidige som igjen har sendt saken til Norsk Hussoppforsikring hvor de har underforsikret. Norsk Hussopp melder at de ikke tar opp til forsikringsdekning før skadeårsak/skadedyrinngang er stoppet.

Det ventes nå på en rapport fra Bigset med bilder.

Styreleder har løpende dialog med Bigset om at medgåtte timer må deles på før og etter at skadedyrinngang ble stoppet. Dette med sikte på å vurdere evt begjæring om dekning av kostnader påløpt etter at skadedyrinngang ble funnet og tettet.

Vurdering situasjon for andre leiligheter

Bigset mener inngangen er mellom opprinnelig mur og fasadeplater – men at mellom ytterste plater og mellomplate er montert museband, men at problemet er mellom mellomplate og murvegg.

Det legges til grunn at samme byggemåte som rundt Fagerlivegen 8 D er benyttet i hele borettslaget, i alle fall rundt Fagerlivegen 8 A-C. Følgelig vurderes det som aktuelt å kartlegge hvordan innganger evt kan være i de andre blokkene. Evt utenfra og evt etablere sperring eller lage sperring innenfra – dette må vurderes.



BRL Haugaplass AL

Org.nr 955 193 199

Vedr 8 og 9 og forhold til andelseier

Samarbeidet med andelseier er godt. Andelseier har måttet flytte ut av boligen – dels pga fuktskade og avdekking/riving, soppvekst samt skadedyrsituasjon. Andelseier har samtykket til informasjonsskrivet med bilder fra boligen.

Konsekvenser for økonomi

Styret har gjort en revisjon av budsjett for 2025.

Dette er knyttet til ventet økte kostnader for postene over – der noen er økte kostnader til vedlikehold samt uforutsette kostnader til utbedring av skader samt innstilling fra styret om investering i forbedret brannvarslingsanlegg.

Dette innebærer at styret har besluttet økning av felleskostnadene og garasjeleie med 6 % med virkning fra og med 01.07.2025.

Det gjøres oppmerksom på at det i budsjettrevisjonen hefter usikkerhet særlig ved punktene 7 og 8 over, og herunder med hensyn til arbeid med kartlegging tilstand i andre leiligheter og evt funn.

Ålesund, 02.05.2025

BRL Haugaplass AL

Styret

v/styreleder Eystein Drønnesund

Styregodkjent 07.05.2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 6493 Selskapsnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS 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.