



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 199
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 697 854	3 344 743
Sum inntekter		3 697 854	3 344 743
Kostnader			
Lønnskostnad		232 122	145 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 800	20 800
Annen driftskostnad		1 520 389	1 453 046
Sum kostnader		1 773 311	1 619 551
Driftsresultat		1 924 543	1 725 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 007	13 334
Sum finansinntekter		18 007	13 334
Annen finanskostnad		1 521 623	863 424
Sum finanskostnader		1 521 623	863 424
Netto finans		-1 503 616	-850 090
Resultat før skattekostnad		420 927	875 101
Årsresultat		420 927	875 101
Totalresultat		420 927	875 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 927	875 101
Sum overføringer og disponeringer		420 927	875 101



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		93 601	114 401
Sum varige driftsmidler		10 047 145	10 067 945
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		81 561	57 105
Sum finansielle anleggsmidler		81 561	57 105
Sum anleggsmidler		10 128 706	10 125 050
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98 651	90 184
Sum fordringer		98 651	90 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 055	875 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 055	875 339
Sum omløpsmidler		679 706	965 524
SUM EIENDELER		10 808 412	11 090 573



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		20 704 591	21 125 517
Sum opptjent egenkapital		-20 704 591	-21 125 517
Sum egenkapital		-20 699 291	-21 120 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 920 559	31 681 683
Øvrig langsiktig gjeld		337 549	314 821
Sum annen langsiktig gjeld		31 258 108	31 996 504
Sum langsiktig gjeld		31 258 108	31 996 504
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		202 795	174 701
Leverandørgjeld		33 420	25 899
Skyldige offentlige avgifter		13 380	13 618
Annen kortsiktig gjeld			70
Sum kortsiktig gjeld		249 595	214 287
Sum gjeld		31 507 703	32 210 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 808 412	11 090 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516740

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 193 199
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 955 193 199
BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 697 854	3 344 743
Sum inntekter		3 697 854	3 344 743
Kostnader			
Lønnskostnad		232 122	145 706
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 800	20 800
Annen driftskostnad		1 520 389	1 453 046
Sum kostnader		1 773 311	1 619 551
Driftsresultat		1 924 543	1 725 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 007	13 334
Sum finansinntekter		18 007	13 334
Annen finanskostnad		1 521 623	863 424
Sum finanskostnader		1 521 623	863 424
Netto finans		-1 503 616	-850 090
Resultat før skattekostnad		420 927	875 101
Årsresultat		420 927	875 101
Totalresultat		420 927	875 101
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 927	875 101
Sum overføringer og disponeringer		420 927	875 101



Organisasjonsnr: 955 193 199
BORETTSLAGET HAUGAPLASS AL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

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		93 601	114 401
Sum varige driftsmidler		10 047 145	10 067 945

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		81 561	57 105
Sum finansielle anleggsmidler		81 561	57 105

Sum anleggsmidler		10 128 706	10 125 050
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		98 651	90 184
Sum fordringer		98 651	90 184

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 055	875 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 055	875 339

Sum omløpsmidler		679 706	965 524
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		10 808 412	11 090 573
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	20 704 591	21 125 517
Sum opptjent egenkapital	-20 704 591	-21 125 517
Sum egenkapital	-20 699 291	-21 120 217
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	30 920 559	31 681 683
Øvrig langsiktig gjeld	337 549	314 821
Sum annen langsiktig gjeld	31 258 108	31 996 504
Sum langsiktig gjeld	31 258 108	31 996 504
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	202 795	174 701
Leverandørgjeld	33 420	25 899
Skyldige offentlige avgifter	13 380	13 618
Annen kortsiktig gjeld		70
Sum kortsiktig gjeld	249 595	214 287
Sum gjeld	31 507 703	32 210 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 808 412	11 090 573



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Østre Gangstøvika 8, Ålesund (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.

Annen informasjon

Rett etter at ordinært årsmøte er avsluttet avholdes et andelseiermøte. Aktuelle orienteringssaker som er meldt ønske om samt andre saker som er aktuelle bli da bli tatt opp. Spørsmål kan også rettes på møtet.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Planlagt godtgjørelse til styret
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Avløpsrør

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eystein Drønnesund 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 Eystein Drønnesund foreslått. Som protokollvitner er det ikke forhåndsopnevnt kandidater.



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. 6493 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 203.437 som er regnskapsført i 2023 og med tillegg av kr 30.000 til som er påløpt i 2023 til faste styremedlemmer, men utbetales og kostnadsføres i 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 203.437 for 2023 med tillegg av kr 30.000 som er påløpt i 2023 til faste styremedlemmer og som utbetales og kostnadsføres i 2024.

Vedlegg

2. BRLHaugaplass-Styrehonorarer bokføring-03.05.24.pdf



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende er utgående;

Styremedlem Leif H Lied - vært medlem i styret siden 2013, og nå flytter han og familien til hus i Fagerlia og tar derfor ikke gjenvalg.

Varamedlem Steinar Ekrem - vært vara over flere perioder og ønsket i år ikke gjenvalg.

Varamedlem Sivert Sulebakk - vært vara i ett år, og fungert i ett styremøte, tar ikke gjenvalg.

Vi takker alle utgående for deres bidrag.

Innstilling

NB! Funksjonsperiode for varamedlemmer er 1 år ihht vedtektene og ikke 2 år som er lagt opp til av OBOS-løsningen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eystein Drønnesund

Valgt som ny på årsmøte i 2022 - normal periode er 2 år.

Rådgiver i OBOS er av oppfatning at dette var suppleringsvalg og dermed 1 år. Stiller til gjenvalg. Årsmøtet vedtar med dette at ny 2 årsperiode påbegynnes.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Bue

Avklart som kandidat til styremedlem via dialog med styreleder 14.05.24.

Kristian studerer til mastergrad i Stavanger.

Styremøter og styrearbeid forutsettes derfor skje på video/digitalt.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Merete Gjørv

Avklart som kandidat via dialog med styreleder 14.05.2024.

NB! Funksjonsperiode er 1 år ihht vedtektene og ikke 2 år som er lagt opp til av OBOS-løsningen.

- Per Gunnar Leinebø

Avklart som kandidat via dialog med styreleder 14.05.2024.

Datra som bebør andelen. Arbeider turnus i offshore. Bosatt i Herøy.

NB! Funksjonsperiode er 1 år ihht vedtektene og ikke 2 år som er lagt opp til av OBOS-løsningen.



- Torbjørn Yterhus

Avklart som kandidat av valgkomitèen til ordinært årsmøte 2024.

NB! Funksjonsperiode er 1 år ihht vedtektene og ikke 2 år som er lagt opp til av OBOS-løsningen.

Sak 8

Planlagt godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har per 2023 hatt følgende godtgjørelser;

- Styrets leder har for 2022-2023 og 2023-2024 kr 95.400 per år (årsmøtevedtak)
- Styrets medlemmer kr 10.000 per medlem per år - dette foreslås uendret

Styrets innstilling

Styrehonorar for styreleder justeres med 5 % for 2024-2025.

Styrehonorar for øvrige faste medlemmer opprettholdes med kr 10.000 per person, tilsammen kr 30.000.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til vedtak vedtas.

Sak 9

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:

- Ørjan Grefstad

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Leif Harald Lied



Sak 10

Avløpsrør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Normal levetid for avløpsrør er +/- 50 år. Byggeår for borettslaget er 1956. Det er etseskader noen steder.

Alternativer er grovt; a) Utskiftning, eller b) Rørfornyning.

Det er fordeler og ulemper med begge løsninger.

Grov vurdering:

Rørfornyning - Lavere kostnader, ikke bygningsmessige inngrep, normalt kortere tidsbruk. Levetid oppgis av Olimb AS å være som nye rør, dvs +/- 50 år.

Det bør gjøres en vurdering av tilstand på vannrør før man konkluderer - dersom vannrørene har dårlig tilstand vil man ventelig allikevel måtte gjøre bygmessige inngrep for å skifte.

BRL Fjelltunvegen 51 har for noen år siden foretatt rørfornyning og benyttet Olimb AS. De hadde eksternt innleiet prosjektrådgiver (Norconsult)

Befaring er utført og tilbud er innhentet fra Olimb AS, som utgjør grovt kr 62.000 inkl mva per bolig.

Til årsmøte

Styret ønsker å fremme sak til årsmøte med foreliggende saksinfo inkl tilbud fra Olimb AS på rørfornyning og få ønsker/føringer fra årsmøtet på videre arbeid.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme sak til årsmøte med foreliggende saksinfo inkl tilbud fra Olimb AS på rørfornyning og få ønsker/føringer fra årsmøtet på videre arbeid.

Forslag til vedtak

Styret ønsker å fremme sak til årsmøte med foreliggende saksinfo inkl tilbud fra Olimb AS på rørfornyning og få føring fra årsmøtet på videre arbeid.

Vedlegg

3. BRLHaugap1-Tilbud fra Olimb AS-19.04.24.pdf

4. Sintef Olimb rørfornyning.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eystein Jarle Drønnesund	Ole Dyrøys Veg 16 B
Styremedlem	Ola Gjermund Engeset	Grytastrandvegen 713
Styremedlem	Ørjan Grefstad	Fagerlivegen 8 C
Styremedlem	Leif Harald Lied	Fagerlivegen 8 B
Varamedlem	Steinar Ekrem	Fagerlivegen 8 C
Varamedlem	Sivert Sulebakk	Nøringsetvegen 140

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Leif Harald Lied Fagerlivegen 8 B

Varadelegert

Ola Gjermund Engeset Grytastrandvegen 713

Valgkomiteen

Janneke Wiborg Greve Fagerlivegen 8 A
Sivert Sulebakk Nøringsetvegen 140

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Haugaplass AL

Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.

Borettslaget Haugaplass AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955193199, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

139 277 321

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Haugaplass AL har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



BRL Haugaplass AL

v/styreleder Eystein Drønnesund

STYRETS ARBEID I 2023

Styremøter

Datoer	20.2.23	08.03.23	28.06.23	23.10.23	Sum
Saker	3	11	2	13	29
Møtte	3 faste	4 faste	4 faste	4 faste	

Årsmøter

Dato	Type	Oppmøte personer	Antall andeler representert	Representasjon (*)
07.06.2023	Ordinært årsmøte	8	7	13,2 %

(*) Borettslaget har 53 andeler

Skadestatistikk

Kategorier		2023	2022	2021	2020	2019	2018
Vann	Vv-tank		2				1
	Utett sluk/bad		1				
	Rør/annet	1	1				
Innbrudd				1			
Brann							
Ansvar							2
Sum		1	4	1	0	0	3

Borettslagets bygningsforsikring har per tiden kr 10.000 i egenandel per skadetilfelle.

Skadestatistikk som borettslaget har innvirker på årlig forsikringspremie (kostnad)

I noen tilfeller kan andelseier måtte dekke egenandel og/eller få avkortet dekning

Noen av sakene det har vært arbeidet med i året

Listen er ikke uttømmende, og i tilfeldig rekkefølge, og alle saker er ikke avsluttet i 2023;

- Vurdering av ladeløsning for el-biler
- Leveranserevisjon fiber & TV
- Skifte av leverandør på vintervedlikehold (brøyting & strøing)
- Diverse tilfeller av innmeldte feil og mangler ved innglassede balkonger
- Diverse tilfeller av innmeldte feil ved vindusruter (bobler i glasset)
- Diverse andre beboerhenvendelser om feil/mangler/skader
- Interne vernerunder, inkl risikovurdering brannsikring/brannvarsling
- Utarbeidelse brosjyre om brannverninfo til andelseierne
- Renovasjonsløsning (reforhandling)
- Dugnad og blomsterinnkjøp
- Oppfølgingsarbeid knyttet til skadetilfeller og krav mot borettslaget/forsikring
- Parkeringskontroller og utstedelse nye p-kort

Aktuelle saker fremover

Listen er ikke uttømmende, og i tilfeldig rekkefølge

- Slutføring av saker påbegynt i 2023
- Dugnad
- Planlagt fornying av avløpsnett (levetidsvurdering)
- Tilstandsvurdering vannrør (tilstand/levetidsvurdering)
- Forbedring av brannvarslingsløsning (ref vernerunde/risikovurdering)
- Tiltak motvirke isdannelse på takskjegg og takrenner

Vedlegg 1 • Preventive sikringstiltak mot skadedyr 9 av 45

6493 Årsrapport.pdf



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Ålesund kommune hadde ikke kommet ut med tall for 2024 i budsjetteringsperioden. Vi har derfor budsjettert med en økning for kommunale avgifter på 10%

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Haugaplass AL har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 26 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert iht. forretningsførerkontrakten om økning i samsvar med generell lønns- og prisutvikling, 6%.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården
6010 Ålesund

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Haugaplass AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Haugaplass AL som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 feil, og å avgje 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 regnskapsestimatene 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 7. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 1V1FS-Q0XPB-J0PK3-XY3DU-WPUW7-B514J



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

2024-05-07 13:51:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TV1F5-Q0XPB-J0PK3-XY3DU-WPUW7-B5T4J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 45

6493 Årsrapport.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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	751 237	834 056	751 237	430 111
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	420 927	875 101	566 196	757 012
Tilbakeføring av avskrivning 14	20 800	20 800	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-761 124	-978 437	-863 000	-703 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 728	-284	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-321 125	-82 820	-296 804	54 012
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	430 111	751 237	454 433	484 123

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	679 706	965 524
Kortsiktig gjeld	-249 595	-214 287
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	430 111	751 237



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 693 604	3 341 508	3 574 000	4 245 000
Ladeinntekter EL-bil		4 000	3 235	1 850	4 000
Andre inntekter	3	250	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 697 854	3 344 743	3 575 850	4 249 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 685	-18 006	-27 266	-19 740
Styrehonorar	5	-203 437	-127 700	-125 400	-140 000
Avskrivninger	14	-20 800	-20 800	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 839	-10 666	-14 933	-12 500
Forretningsførerhonorar		-139 406	-133 970	-139 650	-147 000
Konsulenthonorar	7	-344	-30 942	0	0
Kontingenter		-10 600	-10 600	-11 130	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-106 976	-46 894	-94 500	-100 000
Forsikringer		-127 514	-114 832	-126 315	-140 000
Festeavgift		-15 648	-15 648	-16 065	-15 648
Kommunale avgifter	9	-582 199	-602 723	-639 525	-640 500
Energi/fyring		-63 975	-89 298	-72 643	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-366 624	-335 941	-470 317	-385 000
Andre driftskostnader	10	-95 263	-61 532	-128 310	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 773 311	-1 619 551	-1 866 054	-1 773 988
DRIFTSRESULTAT		1 924 543	1 725 191	1 709 796	2 475 012
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 007	13 334	14 400	15 000
Finanskostnader	12	-1 521 623	-863 424	-1 158 000	-1 733 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 503 616	-850 090	-1 143 600	-1 718 000
ÅRSRESULTAT		420 927	875 101	566 196	757 012
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		420 927	875 101		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 953 544	9 953 544
Andre varige driftsmidler	14	93 601	114 401
Miljøbankkonto, øremerket		81 561	57 105
SUM ANLEGGSMIDLER		10 128 706	10 125 050
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		98 651	90 185
Driftskonto OBOS-banken		506 835	801 365
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 017	10 255
Sparekonto OBOS-banken		4 350	4 235
Innestående i andre banker		59 853	59 484
SUM OMLØPSMIDLER		679 706	965 524
SUM EIENDELER		10 808 412	11 090 573

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 53 * 100		5 300	5 300
Udekket tap	15	-20 704 591	-21 125 517
SUM EGENKAPITAL		-20 699 291	-21 120 217

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 920 559	31 681 683
Borettsinnskudd	17	258 000	258 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	79 549	56 821
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 258 108	31 996 504

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		33 420	25 899
Skyldige offentlige avgifter	19	13 380	13 618
Påløpte renter		148 510	109 201
Påløpte avdrag		54 285	65 500
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 595	214 287

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 808 412	11 090 573
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	41 249 900	41 249 900
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 07.05.2024
Styret i Borettslaget Haugaplass AL

Eystein Jarle Drønnesund /s/ Ola Gjermund Engeset /s/ Ørjan Grefstad /s/

Leif Harald Lied /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 676 228
Garasjeleie	17 376
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 693 604

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling erstatning	250
SUM ANDRE INNETEKTER	250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 685
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 685

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 2022/2023, og er på kr 203 437.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 839.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	-344

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 211
Drift/vedlikehold VVS	-84 117
Drift/vedlikehold elektro	-5 615
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 033
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-106 976

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-169 930
Kommunale avgifter	-412 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-582 199

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 064
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 643
Lyspærer og sikringer	-1 106
Vaktmestertjenester	-33 688
Snørydding	-2 531
Gressklipping	-32 370
Andre fremmede tjenester	-624
Andre kontorkostnader	-804
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 263

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 843
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 338
Andre renteinntekter	369
SUM FINANSINTEKTER	18 007

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 521 623
SUM FINANSKOSTNADER	-1 521 623

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillhytte		
Kostpris	208 000	
Avskrevet tidligere	-93 600	
Avskrevet i år	-20 800	
		93 600
Hagemøbler		
Tilgang 2018	21 090	
Avskrevet tidligere	-21 089	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		93 601

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-20 800****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. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2020

-34 316 000

Nedbetalt tidligere

2 634 317

Nedbetalt i år

761 124

-30 920 559**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-30 920 559****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-258 000

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

Avsetning bomiljøtiltak

-79 549

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-79 549****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-10 017

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 363

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-13 380****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

258 000

Pantelån

30 920 559

Påløpte avdrag

54 285

TOTALT**31 232 844**

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

Bygninger

9 953 544

TOTALT**9 953 544**



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85116665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Piperehabilitering	
2017	Uteområde	
2016 - 2017	Oppganger	- Maling og skifte av lysarmatur i oppganger.
2014 - 2015	Fasaderehabilitering	- Andelsleilighet nr. 53 ble etablert i forkant av hovedprosjektet. - Yttervegger isolert med 10cm isolasjon, vindspærre og utlektet platekledning med pussoverflate. - Utskifting av alle vindu og dører. - Oppgradering avtrekksystem inkl. nye tilluftsventiler. - Nye balkonger med innglassing. - Oppgradering/utbedring teknisk infrastruktur i bakken. Overvann, avløp, vann, stømtilførsel. - Ny infrastruktur i fasader for fiber til alle leiligheter. - Utskifting takrenner og diverse takbeslag. Utbedringer undertak for skifer. - Oppgraderte inngangsparti med dørautomatikk.
1998	Fasader	- Fuging og maling av vinduer og gesimsen. Utført av: Ålesund Husvedlikehold
1998	Trapperom	- Maling av trapperom og himlinger, samt dører og vinduer i trapperom. Utført av: Svein Helge Nielsen AS.



1996	Tak	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av takrenner.- Rustbehandling og maling av snøfangere, takhatter og beslag.- Ny pipekledning.- Ny takpapp på barnehagebygget. Entreprenør: Vidar Godø AS.
1996	Balkonger	<ul style="list-style-type: none">- Reparasjon av betongskader i balkongbrysninger- Reparasjon av prysningspanel på 10 dører i balkonger
1996	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest.- Utskifting av garasjeporter til leddporter typer GIAX eller tilsvarende (Vedagvåg- Red Sedar), og entredører til leiligheter med brann- og lydkrav samt dørvidere i messing. Entreprenør: Vadseth Byggelag AS.
1996	Generelt	<ul style="list-style-type: none">- Maling av vinduer og dører utført av beboere.
1995	Utearealer	<ul style="list-style-type: none">- Installasjon av porttelefoner- Opprusting av utearealet (lekeareal, parkering og beplanting).- Reparasjon og utbedring av asfalt og støttemurarbeid. Utført av Veidekke.
1993	Barnehagebygget	<ul style="list-style-type: none">- Nedleggelse av barnehagen, evt. bruksendring og omgjøring til leilighet på 2 plan.
1988	Tak	<ul style="list-style-type: none">- Vindustak skiftet til type Velux.
1986	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utvendig isolering samt stålplatekledning på Fagerlivegen 8c og 8d samt Borgundvegen 289.- Vegger lektet med 2"x2" og isolert med Rockwool à 5cm.- Papptype Vaflex, med klemte skøyter.- Altaner kledd på utside og utvendig underside.- Utskifting av stuprenner.
1986	Vannrør	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av stigeledninger fra galvanisert jernrør til kobberrør.
1985	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utvendig isolering ved Fagerlivegen 8a og 8b, med 55mm mineralull og forhudningspapp, utlekting av tre med ekspansjonsbolter.- Stålplatekledning type Robertson med plastisolbelegg, av Totalmontering AS.
1980	Fasader	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av vinduer og balkongdører til 2 lags isolerglass H-vinduer med isolert brytningsfelt i syd, nord og øst fasader.
1972	Fasader vest	<ul style="list-style-type: none">- Utskifting av vinduer på gavlvegger mot vest



BRL Haugaplass AS

v/styreleder Eystein Drønnesund

OVERSIKT STYRE- OG TIMEHONORARER - OPPTJENING, UTBETALING, KOSTNADSFØRING

	Opptjent i 2022, kostnadsført i 2023	Opptjent i 2023, kostnadsført i 2023	Opptjent i 2023, ikke utbetalt, kostnadsføres i 2024
Styreleder Lillian Markussen	50 000		
Styreleder Eystein Drønnesund		95 400	
Styremedlemmer faste	20 357		30 000
Timehonorar arbeid Eystein Drønnesund		37 680	
Summering	70 357	133 080	30 000
Akkumulert	70 357	203 437	233 437

(regnskapsført 2023)



Versjon 02.02.2024



RØRFORNYING



Tilbud rørfornyning Haugaplass Borettslag



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder (3 sider)
2. Grunnlag/skisser for tilbudet (2 sider)
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (5 sider)
4. Informasjon om rørfornyning og Metodebeskrivelse (9 sider)
5. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornyning (3 sider).

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.



RØRFORNYING

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA



Borettslaget Haugaplass AL
ATT: Eystein Drønnesund
Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

dato 19.04.2024

Tilbud med prisestimat for Borettslaget, bestående av Fagerlivegen 8 og Borgundvegen 289.

I tabell under følger estimerte mengder.

Pris rørfornyning i henhold til tabell under 2 635 488,- Ekskl.MVA.

Rør som ikke lar seg utbedre/rørfornye, kommer til fradrag i mengder og pris.

INNVIENDIG RØRFORNYING	Betegnelse	Enh. pris	Antall	
Rigg, Kartlegging, materiellkjøp	RS	98 900	1,0	98 900
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	4 508	53,0	238 924
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	1 472	53,0	78 016
Rens/Innmåling	pr. seksjon	9 062	53,0	480 286
Vertikale stammer	pr. seksjon	7 636	53,0	404 708
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 600		-
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	15 916	47,0	748 052
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	45 080	1,0	45 080
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	630	226,0	142 380
Rigg pr. rørestrekk og gren	pr. strekk/gren	4 002	37,0	148 074
Rørfornyning 100-125mm	pr. meter	1 012	226,0	228 712
Rørfornyning 150mm	pr. meter	1 426		-
Gjenåpne gren	pr. stk.	828	27,0	22 356
Grenførsøgling i bunnledning	pr. stk.	6 900		-
Tilvalg/Tillegg				
Rehabilitering av sluk kopp	pr. stk.	10 000		-
Uttrekkledning (ikke under bygg/bunnledninger) krever ofte annet produkt/utstyr, prises separat				
Materiell og underentreprise kostnad tillegges inngående faktura + 15 %				
Timepris for tillegg og endringsarbeider er kr. 1050,-				
Det er oppgitt maks antall leilighetsgren pr. leilighetsseksjon i skisse/prisgrunnlag				
Leilighetsgren til kjøkken, WC og sluk over 1 meter koster kr. 1850,- pr. påbegynte meter				
Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrukk i prisen.				
Over 150mm, utføres av annen avdeling med annet utstyr og prises særskilt som tillegg om behov				
Alle prisene er eksklusive mva				

Rør som ikke lar seg utbedre/rørfornye, kommer til fradrag i mengder og pris.



RØRFORNYING

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA



Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornyning AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørføringsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornyning i bygninger.

Olimb Rørfornyning AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornyning.

Olimb Rørfornyning AS rørførmer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen. Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys. På tillegg og endringsarbeider er timeprisen pr, medarbeider kr. 1 080,- inklusive allerede etablert utstyr for det allerede avtalt oppdraget. For tilleggsutstyr og materiell kommer dette i tillegg med 15 % påslag. I den grad overpumping er mulig å gjennomføre, kan dette tilbys med eget tilbud.

Rørfornyning utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder.

Grunnlaget for tilbudet er vedlagt. Vi gjør oppmerksom på at rørfornyning gjennomføres i et skjult anlegg. Videre vil tilkomstarbeider før rens og filming av rørene, for å avdekke alle forhold i anlegget, være et svært omfattende arbeid. I tillegg vil slikt arbeid medføre betydelig økt risiko for lekkasje i et gammelt anlegg. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre dette arbeidet av hensyn til økonomi og risiko.

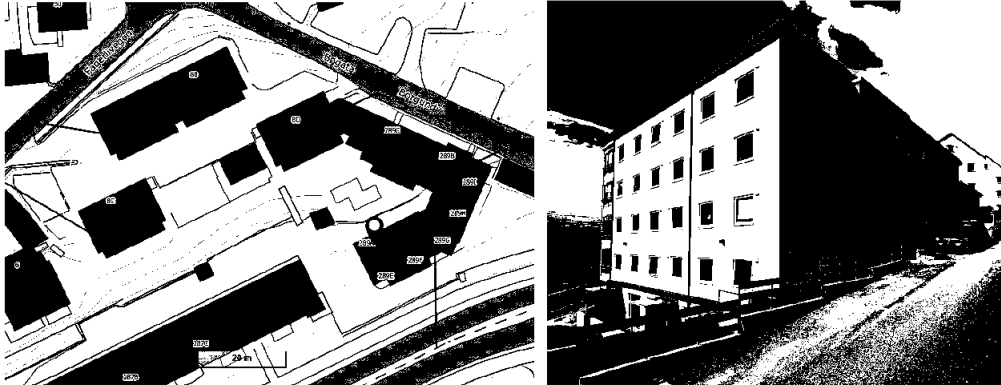
Tilbudet er basert på gjennomføring som gir raskest mulig fremdrift.

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornyning AS

Frode Berntzen
Salgssjef Prosjekt-Bygg
☎ +47 971 86 792
✉ fb@olimb.no
🌐 www.olimb.no

Tilbudsgrunnlag for tilbud om rørfornyng av Haugaplass Borettslag

Borettslaget Haugaplass omfatter 53 leiligheter fra 1953 i Ålesund. Leilighetene ligger i Fagerlivegen 8 og Borgundvegen 289.



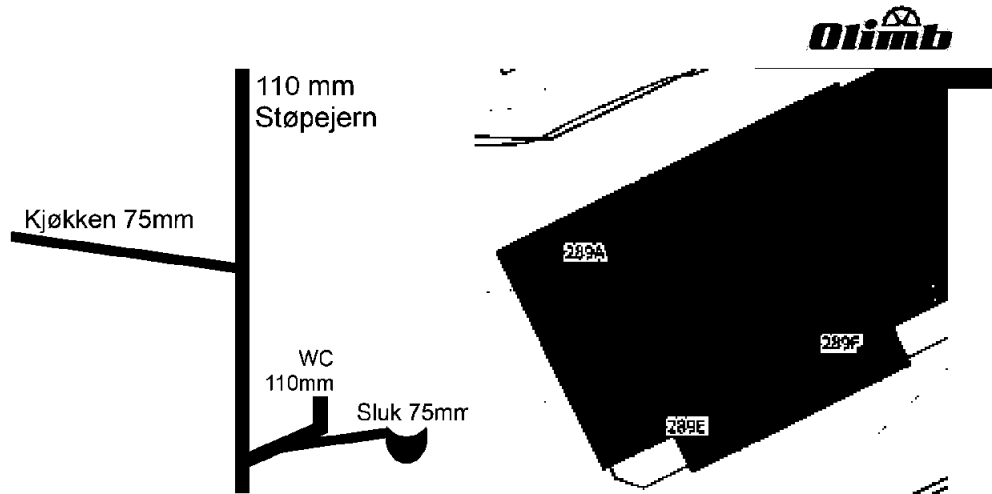
Oversikt fra kunde som er lagt til grunn for tilbudet. Etter denne oversikten er det 4 leiligheter på loft og 8 leiligheter på sokkel plan (på bunnledning).

Adresser/innnganger	Antall boliger	Andelsnr	Etasjer
Fagerlivegen 8a	7	1-6 + 53	3 etasjer + loft + kjeller
Fagerlivegen 8b	7	7-13	3 etasjer + loft + sokkel og kjeller
Fagerlivegen 8c	7	14-20	3 etasjer + loft + sokkel og kjeller
Fagerlivegen 8d	7	21-27	3 etasjer + loft + sokkel og kjeller
Borgundvegen 289a	6	28-33	3 etasjer + loft
Borgundvegen 289b	8	34-41	3 etasjer + loft
Borgundvegen 289c	5	42-46	3 etasjer + loft
Borgundvegen 289d	1	52	1 etasje + loft
Borgundvegen 289e	1	49	Ombygd butikklokale
Borgundvegen 289f	1	47	Ombygd butikklokale
Borgundvegen 289g	1	48	Ombygd butikklokale
Borgundvegen 289h	1	51	Ombygd butikklokale
Borgundvegen 289i	1	50	Ombygd butikklokale
Samlet	53		

Dette grunnlaget er basert på enkel befaring av fellesområder og matrikkel.

Ta kontakt for korrigering om dere oppdager feil eller har utfyllende informasjon.

Illustrasjoner/skisser av røropplegg:



Tilbudet legger til grunn denne stammen i samtlige leiligheter. Totalt 14 slike stammer med 3 etasjer. Disse 14 stammene betjener 44 leiligheter i henhold til skisse over. Uten retningsendringer på stamme. Det er også en stamme nummer 15 som bare betjener en leilighet på loft, hvor samme gren som skisse er lagt til grunn.

For 8A-D og 289A-C er det lagt til grunn den oransje bunnledningen. For de øvrige har vi lagt til de lilla bunnledningene. Det er lagt til grunn at alle leiligheter på sokkel etasje (8 stk.) er påkoblet bunnledning. 24 leilighetsgren koblet på bunnledning uten annen påkobling i hvert av disse gren.

Lagt til grunn ved rørfornyng innvendig i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontraktsvedlegg som følger tilbudet.
- Taknedløp og overvann er ikke del av tilbudet.
- Tilkomster omfatter hele rørets diameter uten håndverksmessig inngripen.
- Det er nødvendig med tilkomst til samtlige stammer i nederste etasje. Tilkomst til stammer i noe av fellesarealer (kjeller) kan medføre tilkomstarbeider, dette er ikke medtatt i tilbudet. Det forutsetter fri tilgang til stammer på loft i hele rørets diameter.
- Erfaringsmessig er det gjort mange endringer i bygget. Dette er ikke kartlagt og det må beregnes ekstraarbeider som kommer i tillegg til tilbudet.
- Det er lagt til grunn 5 perioder a 2 uker. Det kan blir endringer basert på hvordan anlegget er koblet sammen og uforutsette forhold vi avdekker. Derfor er det krevende å si med sikkerhet hvor lang tid hver leilighet blir berørt.



Versjon 02.042024



1 av 5

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornyning AS

Tilbudet omfatter rørfornyning og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømrer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.

Olimb Rørfornyning AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.

Standard påslag på underentreprisearbeid er 15 %.

Selv om enkelte av Olimb sine arbeider er beboers ansvar, vil Olimb forholde seg til byggherre som kontraktspart også på disse arbeidene. Det gjelder også når beboere/3 part sine handlinger ødelegger eller forhindrer Olimb sine arbeider.

Om det ikke avholdes egen overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at kunde har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.

I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonskvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).

Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Rørfornyning utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser utarbeidet av Olimb. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder. Endelige mengder, tilkomstarbeider, tillegg, endringer, etc. blir ikke avdekket i forbindelse med oppstart eller tidlig i prosjektet. Mengder og avvik/endringer avdekkes løpende i forbindelse med rensing.

Byggherre vil på forespørsel legge frem økonomi/finansiering for inngåelse av avtale. SSB bygge indeks for rørarbeider i bygg (eller tilsvarende ved endringer) benyttes som indeksregulering, gjeldende fra tilbudsdato og sendes senest sammen med slutfaktura.

Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb orienterer i egen epost, om totale entreprisarbeider avviker med mer enn 15 % fra tilbud/kontrakt/estimat. Partene er enige om at det er tilstrekkelig bindende avtale at byggherre bekrefter dette på epost.

Byggherre er forpliktet til å orientere om og selv å melde om alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprisarbeider. Olimb kan bistå på forespørsel.

Avtalen er mellom profesjonelle parter, som oppfordres til å søke bistand om noe er uklart.



2 av 5

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å minne om at gamle rør rehabiliteres på grunn av dårlig tilstand. Før Olimb kan utføre rørfornyning må rørene renses. Dette innebærer at vi må fjerne fett, korrosjon o.l. I noen tilfeller kan det være nødvendig med uforutsett tilleggsarbeid fordi det er betong og annen forsteinet masse i rørene. Olimb har erfaring med slike arbeider i gamle rør, men kan ikke ta ansvar for mulige lekkasje/skader/følgeskader i forbindelse med dette. Det kan komme tillegg ved behov for ekstra spesialbil for rens og sug av miljømessige krav og spesielt tilstand på eksisterende rør.

Rør som ikke er forskriftsmessig installert, har andre mangler/feil eller av annen grunn ikke kan utbedres ved rørfornyning vil komme til fratrekk i mengde/pris.

Det kan i noen tilfeller, av ulike årsaker, kan det måtte utføres installasjoner som fraviker SINTEF TG, i disse tilfellene gir Olimb samme garanti på arbeidene.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornyning starter

Olimb gjør oppmerksom på at rørfornyningen i noen tilfeller må avsluttes «motstrøms» før endepunktet i et rør. Når dette er overlapp strømpeføring mot strømpeføring er dette dekket av SINTEF TG. «Motstrøms» overgang mellom strømpe og f.eks. delvis utbedret rørstrekk/sluk gir en kant som ikke er forskriftsmessig, selv om det normalt fungerer tilfredsstillende. Olimb kan ikke ta ansvar for dette.

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyningen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter, endring av rørtrase, installasjon av vegghengt WC o.s.v. Dette kan begrense rørfornyningen, begrense nødvendig tilkomst for rørfornyning og/eller medføre ekstra arbeider/tillegg. Rørfornyning i forbindelse med ombygget anlegg medfører ofte flere installasjoner og krevende installasjoner som medfører mer ekstra arbeider enn den reduksjonen i antall meter.

Sluk

Sluket består av en slukkopp med vannlås og en rørdel som går ut av slukkoppen. Rehabilitering av sluk er normalt ikke en del av rørfornyningen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte av sluk er derfor normalt en del av arbeidet som utføres når man rehabiliterer våtromsgulv (bad).

Det kan tilbys egen løsning for rehabilitering av sluk med overgang til slukgren. Denne løsningen har samme garanti som resten av rørfornyningen. Denne må tilpasses det enkelte sluk og våtrom. Det finnes i tillegg en våtroms godkjent løsning for påbygging av sluk, ved senere oppussing av våtrom/gulv. Det kan være begrensninger i utførelse knyttet til flere forhold (eksempel: tilkomst, anbringning, tidligere utførte arbeider o.l.)

Sluk vil uansett alltid være berørt entreprisarbeidene, både om sluk rehabiliteres eller ikke da det kreves tilgang fra sluket. Sluk med dårlig tilstand (gamle) kan fungere uten lekkasje, men likevel være så dårlige at de ikke tåler normalt arbeid. Følgeskader av dette kan ikke entreprenøren holdes ansvarlig for.



3 av 5

Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

I avtalen er grunnlaget for pristilbudet beskrevet (med enkel skisse/illustrasjon). Selv ved utført filming, kontroll/innmåling, tegningsgrunnlag og befaring får vi ikke tilstrekkelig oversikt over alle avgjørende forhold i anlegget. Grunnlaget er derfor vårt beste estimat.

Metodene for rørfornyning omfatter ikke rør under 50mm. Rør fra servant/vask på bad og/eller WC rom, er normalt på 30mm og går normalt ned i gulv og blir anboret i sluk kopp. Denne løsning er lagt til grunn om ikke annet er spesifisert i kontrakt.

Grenpåkobling fra vertikal stamme eller gren i leilighet krever at vertikal stamme eller gren som grenpåkobling settes fra, er minimum 63mm i innvendig diameter.

Bunnledningene omfatter rørfornyning frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter). Eventuelt til siste innvendige kum når ledning frem til offentlig går fra denne kum og frem til offentlig uten noen utvendig kum

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller og evt. loft, uten inngripen. Det er lagt til grunn vertikal stamme uten retningsendringer. I motsatt fall skal retningsendring fremkomme i grunnlaget.

Synlige vertikale stammer i kjeller anbefales å byttes tradisjonelt med innsetting av stakeluke. Dette er ikke medtatt i tilbudet.

Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornyning og ikke med i Olimbs arbeider. WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraksarbeiderne.

Unntaksvis er det behov for sikring av egne (eller UE) arbeidere (f.eks. fallsikring på tak). Dette er ikke medtatt og kan komme som tillegg om det er påkrevd/nødvendig.

Alle stoppekraner, WC kraner, vannlåser, slanger, kum, stakeluger, sprutkappe, WC, festeanordninger, pakninger blir ikke kontrollert. Det er krav om at disse har en tilstand som gjør at de lar seg re/demontere uten å bli ødelagt. Det som er defekt/dårlig tilstand må byttes mens arbeidene pågår og kommer som tillegg til rørfornyningen. Unntak der dette kan være medtatt i tilbudet.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyningen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraksarbeiderne

Stammer over kjellergulv bør ha stakeluke. Dette er et service/tilkomstpunkt ved driftsproblemer. Ved rørfornyning må stakeluken byttes for å få et forskriftsmessig anlegg. Dette er ikke medtatt i rørfornyingsarbeidene.

Ved installasjon av bunnledninger vil det i overgangen mellom 2 rør bli en glippe på noen centimeter som ikke blir rehabilitert. Dette er erfaringsmessig uproblematisk. For å fjerne denne glippen kan det tilleggs bestilles grenforsegling.

Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Rørfornyning eller andre løsninger av den delen av stamme som betegnes som lufting, kan kreve inngripen og tilleggsarbeider som ikke er medtatt. Dette kan være inngripen, forsegling av overgang mellom foring og gammelt rør, ekstra arbeider med takhatt o.l. Byggherre bør i noen tilfeller også vurdere ekstra installasjon av service/stakepunkt der det er loft.

Det er lagt til grunn at byggherre har installert (eller etter arbeidene skal installere) takhatt på lufting.



4 av 5

Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når arbeidene pågår og/eller det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Det kan også få store konsekvenser om beboere setter kraner i åpen stilling for å se når Olimb setter på vannet. Dette må unngås da byggherre blir ansvarlig for mulig stor lekkasje.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olimb er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår. Olimb er ansvarlig for nødvendig varsling. Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon/varsling om at anleggsarbeider pågår.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig. Om noen er allergisk for noen kjemikalier skal byggherre avdekke dette, å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olimb kan vurdere dette.

I de tilfeller hvor annen entreprenør kobler sammen rørføringsprodukter med tradisjonelle rørbytte er det viktig at utførelsen er teknisk avklart skriftlig med Olimb. Det må tas bilder før tilbake stilling og det må sendes Olimb en beskrivelse av produkt/gjennomføring (FDV) senest innen Olimb sine operative arbeider er ferdig, og hele avløpsanlegget i bygget er tatt i bruk.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olimb rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olimb holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfallsplass og/eller leie av container med tømning

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette få økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olimb kan holdes ansvarlig.
Dataangrep (hacking) kan påvirke dokumentasjon og leveranse uten at Olimb Rørfornyning AS kan holdes ansvarlig/skadelidende for manglende dokumentasjon/arkiv.
Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre er ansvarlig for å samle inn nøkler med fullmakt fra beboer for nødvendig tilkomst. Byggherre har utført innsamling/nødvendig tilkomst når alle nøkler er samlet inn, innenfor frister satt av Olimb. Det anbefales at byggherre informerer om at beboer kan bli holdt ansvarlig for byggherres mulige økonomiske konsekvens ved manglende tilkomst.

Byggherre stiller til rådighet: Parkeringsplass for 2 biler. Godkjent oppstillingsplass for brakke (med mulig overnatting) med tilkobling av strøm og vann/avløp. Strøm i leilighet (16A stikk) og bygg med 32A 3-fas stikk i rimelig nærhet til arbeidssted. Byggherre/kunde stiller til rådighet for Olimb et forsikringsgodkjent tilstrekkelig stort avlåst rom, for oppbevaring. I tillegg må det være tilstrekkelig plass for å utføre gjeldende arbeider med romtemperatur på ca 20 grader av hensyn til kjemikaliene. Pauserom med tilgang til vask og WC. Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, epost og nøkkel/tilkomst.



5 av 5

Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst, samt rydding av bad, kjøkkenskap, boder/kjeller. Byggherre har og stiller til rådighet, om ikke annet er avtalt, godkjent tilkomst til indre og ytre rom som kjeller, tak o.l. (stige, gelender o.s.v.)

Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre lengre produksjonstid og ekstra belastning og kostnader for byggherre.

Det er lagt til grunn tilkomst til stamme med utstyr for arbeider i kjeller og loft/tak.

Byggherre sørger for alternativt opphold (hotell e.l.) for beboere med allergier, sykdom eller av annen grunn ikke kan oppholde seg i områder Olimb må ha nødvendig tilkomst for utførelse av arbeidene. Dette kan gjelde både for å beskytte beboer, men også for å beskytte Olimb (+ UE) sine medarbeidere

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.

Kontroll om det er, eller arbeid med asbest o.l. helsefarlig materiale er ikke medtatt i tilbudet.

Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/sparkling uten maling/belegg.

Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Informasjon om entreprenøren

Olimb var medierer i verdens første fabrikk for produksjon av rørføringsprodukter, og utførte i 1977 sin første rørføringsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørføringsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

Olimb leverer rørførning uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

Olimb var pådriver for å skape en standard i bransjen gjennom Teknisk Godkjenning hos SINTEF. Allerede i april 2010 hadde vi den første godkjenningen for rørførning innvendig i bygninger klar.

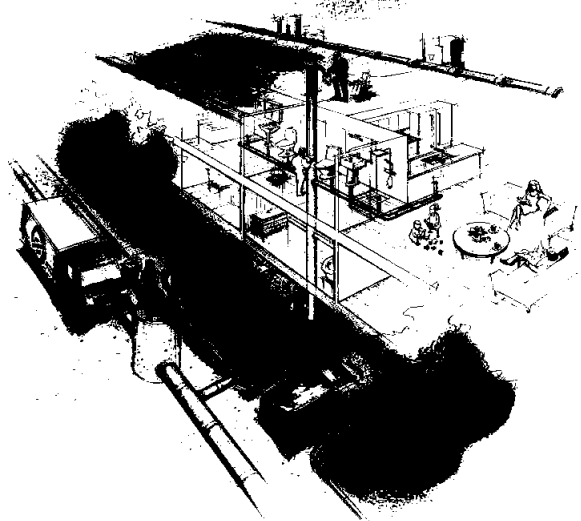
Disse standardbetingelsene gjelder selv om andre avtaledokumenter som måtte ligge foran.



Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA



Slik gjennomføres et rørførings prosjekt



Dette vedlegget vil gi noen svar på de forberedelser og planlegginger som må til i et rørføringsprosjekt. Det er viktig at alle parter har en forståelse av prosessen i et prosjekt hvor man skal fornye hele det eksisterende avløpsnett ved hjelp av synlige tilkomstpunkter. Samspillet mellom kunde/beboer og entreprenør er veldig viktig for å kunne gjennomføre et tilfredsstillende prosjekt.



1. Forberedelser og prosjektering

Forberedelsen til et prosjekt er viktig. Uansett hvor mye tegninger og vurderinger vi har, så er dessverre at regelen at det avviker fra virkeligheten. Ofte opplever vi i tillegg at det er gjort kartlegging/rørinspeksjon som ikke omfatter alle rør, gjerne med mangelfull rens som ofte er en forutsetning.

Oppstart av et prosjekt krever derfor at man forbereder seg på det uforutsette.

Vi starter med rens og filming av anlegget som skal rørfornyes del for del eller i sin helhet. (se pkt. 4) Dette betinges av størrelsen å anlegget og kompleksiteten.

Vi må avdekke at det er tilstrekkelig tilkomst til anlegget gjennom kum og stakeluker av tilfredsstillende kvalitet, slik at anlegget kan vedlikeholdes i fremtiden. Dette er en viktig del av kartleggingen, før arbeidene kan begynne.

2. Framdrift

Dette er også et samspill mellom oppdragsgiver og oss som skal utføre fornyelsen. Det er mye i et rørfornyingsprosjekt som påvirker framdriften. Kan ikke sammenliknes med et nytt bygg.

De ulike rørstrekk kan ha ulike utfordringer som gjør det krevende å forutsi framdriften. Vi legger en plan som er forankret i den informasjon vi sitter på og den erfaring vi har.

Typiske punkter som kan påvirke en framdrift i et rørfornyings prosjekt:

- Kartgrunnlag ikke i overensstemmelse med grunnlaget fra tegninger, tidligere rørinspeksjon o.l.
- Punktvis svake rør som ikke lar seg rense uten brudd og kollaps av rør.
- Sideforskyvninger
- Motfall/svanker i rørene

Over nevnes noen av de typiske punktene som forsinker framdriften og fører til merarbeid og merkostnad.

Det kan også være forhold som gjør at vi forserer framdriften. Som for eksempel færre installasjoner/rørstrekk som gjør at mengder går ned.

Som nevnt så er det ofte slik at vi ikke kan vite alt i forkant, og må derfor løses utfordringer under prosjektets gang.



3. Rigg, produksjon av materiell og maskiner/verktøy

Vi må rigge oss i anlegget. Før dette starter kreves det at byggherre får ryddet og gitt oss nødvendig tilgang.

Vi starter produksjon av produkter vi har avdekket kreves spesielt til dette anlegget.

Det er viktig å minne byggherre/kunde på at en stor del av arbeidene og klargjøringen foregår i våre egne produksjonslokaler.



Olimb produserer rørfornyingsprodukter/verktøy tilpasset hver enkelt anleg

4. Rens og klargjøring

Dette kan være en kritiske del av prosjektet.

For å kunne rørførnye et eksisterende avløpsrør må det renses for rust, smuss og forsteinede masser. Dette er selve grunnarbeidet på røret før vi kan montere det nye røre ved bruk av det gamle røret som en trase/støpeform til det nye røret.

Anlegget er stengt mens dette arbeidet pågår. Tid for stengning vil kunne variere mellom ulike seksjoner/leiligheter.

I noen tilfeller kan det tilbys mulighet for at det bygges bypass eller benyttes overpumping.



Bilde viser gammelt støpejerns rør før rens. Bilde viser et rensed rør hvor rust og forsteinede masser er fjernet



5. Installasjon

Rørene under bygninger består normalt av hovedstrek med diverse gren/påkoblinger til stammer som går opp gjennom bygget og til vaskerom/WC i kjelleretasjen. Rekkefølgen på installasjoner varierer noe da det finnes ulike produktløsninger og hvordan det er tilrettelagt i anlegget. I noen tilfeller må vi starte med utbedring av stoppekraner, kum, stakeluger før vi kan begynne.

Arbeidene er i hovedsak delt i 4.

- Hoved rørstrek
- Sidegren (til stammer, WC, vaskerom o.l.)
- Påkobling mellom 2 rør (eks: hoved rørstrek og sidegren)
- Tilkomstarbeid og utbedring (kum, stakeluke, kran o.l.)



Bilde viser nytt rør inni gammelt rør, samt overgangen mellom 2 rør



6. Hvordan blir beboerne berørt

Som nevnt over, må røranlegget stenges mens installasjonen av rørnettet pågår. Hvor lenge man blir berørt har mye å gjøre med rørnettets utforming og konstruksjon. Eventuelt muligheten/ønske om Bypass eller overpumping. Det er viktig å forstå at støy, støv og noe skitt følger med et slikt anleggsarbeid. Arbeid med vann og avløp medfører dessverre ubehag for brukere.

Alle beboere blir grundig varslet skriftlig. Beboermøter kan avtales om ønskelig. Det er et viktig med et godt samarbeidet mellom installatørene og beboer slik at arbeidene kan gjennomføres så effektivt og skånsomt som mulig.

Ut over tilgang til avløpsrørene trenger byggherre å sørge for at vi har oppstillingsplass/parkering for biler, en arbeidsbrakke, et låsbart rom i bygget og 16A strøm.



Olimb kan bistå med å bestille WC brakke eller med dusj om ønskelig

7. Teknisk Godkjenninger og produktsertifisering

Rørfornyng gjennomføres etter produktsertifiseringer og tekniske godkjenning. Olimb har alltid satt høye krav til ferdigproduktene. Vi har alltid vært først ute med produktsertifiseringer og tekniske godkjenninger innenfor rørfornyng.



SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20045



Utstedt første gang: 23.02.2010
 Revidert: 01.07.2020
 Korrigert:
 Gyldig til: 01.07.2025
 Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Olimb Rørfornyning

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstillende krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.



1. Innehaver av godkjenningen

Olimb Rørfornyning Holding AS
 Sarpsborgveien 115
 1640 Råde
www.olimb.no

2. Produktbeskrivelse

Olimb Rørfornyning er et system for renovering av slitte/skadede avløpsrør i bygninger for å forlenge brukstiden til rørene. Prosessen ved renovering er rensing og inspeksjon/vurdering av eksisterende rør, utførelse av relining, kvalitetskontroll og driftsgjenopptagelse.

To alternative materialtyper inngår i systemet, se tabell 2:

- En strømppeformet fiberduk mettet med epoksy trekkes inn i og formes til eksisterende rør.
- Fiberarmert polyester som sprøytes på rørenes innside.

Til det epoksybaserte systemet hører prefabrikkerte fiberstrømpedeler for bruk ved gren eller overgang mellom ulike dimensjoner, se figur 1.

Tabell 1

Produktene som inngår i Olimb Rørfornyning

Produkt	Betegnelse
Epoksy	Oliner Epoksy, bindemiddel og herder
Fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe
Deler til fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe avgreining
Sprøytmasse	Oliner glassarmert 2-komponent polyester for sprøyting

3. Bruksområder

Olimb Rørfornyning kan brukes i avløpsrør av støpejern og plastmaterialer med diameter fra 50 mm til 150 mm. Godkjenningen gjelder for avløpsrør inne i bygninger. Renovering av golvsluk inkludert tilknytning til våtrommets tettesjikt inngår ikke i systemet.

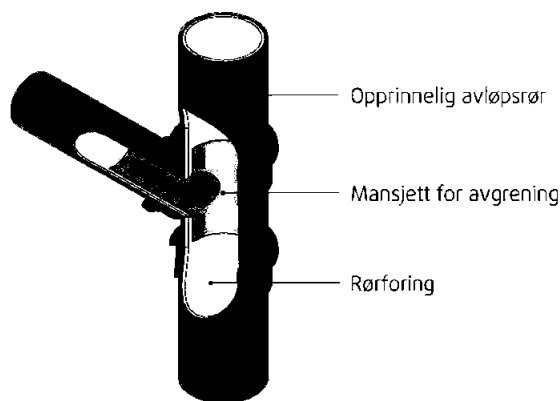


Fig. 1
 Olimb Rørfornyning

4. Egenskaper

Materialeegenskaper

Produkteegenskaper for Olimb Rørfornyning og tilhørende kravspesifikasjoner er angitt i tabell 2.

Egenskap ved brannpåvirkning

Produktet er ikke klassifisert i henhold til EN 13501-1.

Lydisolering

Produktets lydisolierende egenskaper er ikke undersøkt.

Varmeisolering

Produktets varmeisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Bestandighet

Materialene som inngår i Olimb Rørfornyning er vurdert å ha tilfredsstillende bestandighet. Basert på praktisk erfaring er Olimb Rørfornyning forventet å ha god bestandighet over tid forutsatt at utførelsen er i henhold til pkt. 6 og produsentens anvisninger.

SINTEF er norsk medlem i European Organisation for Technical Assessment, EOTA, og European Union of Agrément, UEAtc

SINTEF Certification
www.sintefcertification.no
 e-post: certification@sintef.no
 Vedlegg 4

Kontaktperson, SINTEF: Pål Harstad
 Utarbeidet av: Pål Harstad

SINTEF AS
www.sintef.no
 Foretaksregister: NO 919 303 808 MVA
 Sintef Olimb rørfornyning.pdf

mal TG V 09.2020

Tabell 2
Produktegenskaper for Olimb Rørfornyng

Egenskap	Metode	Resultat
Beleggets motstand mot temperaturvekslinger Produktet skal etter prøving ikke ha deformasjon eller gjennomgående sprekker. Det må ikke være tegn til lekkasjer gjennom belegget.	EN 877 Pkt. 5.7.2.7 Prøvemotode i NS-EN ISO 4628-2, 4628-3	Bestått
Brukskvaliteter etter renovering Kapasitet etter påført rørføring skal ikke komme under minimum dimensjonerende kapasitet for anlegget. Innvendig overflate som framkaller økt fare for tilstopping aksepteres ikke.	EN 877 Pkt. 5.8.3 og 5.1	Bestått
Beleggets motstand mot kjemikalier Produktet skal beholde sin fasthet og elastisitet etter prøving. Det skal ikke oppstå korrosjon mellom produktet og opprinnelig rør	EN 877 Pkt. 5.7.2.3.	Bestått
Kapasitet for renoveret sluk 0,8 l/s ved 20 mm vannstand over slukrist (kravet gjelder kun sluket)	EN 1253-1	Ikke del av denne prøvingen
Tykkelse på innvendig belegg Produsenten oppgir på forhånd minimum og maksimum tykkelse på belegget. Dette kontrolleres etter at rørsammenstillingen er demontert.	EN 877 Pkt. 5.7.2.4	Bestått
Heftfasthet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 877 Pkt. 5.7.2.5. Prøvemotode gitt i EN ISO 2409	Ikke del av denne prøvingen
Ringstivhet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 1228	Bestått

5. Miljømessige forhold

Helse –og miljøfarlige kjemikalier

Olimb Rørfornyng inneholder ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Påvirkning på jord og vann

Utlekkingen fra Olimb Rørfornyng er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Uherdet epoksy eller polyester er definert som farlig avfall (jfr avfallsforskriften). Olimb Rørfornyng skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall.

Herdet epoksy og polyester skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Olimb Rørfornyng skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

Miljødeklarasjon

Det er ikke utarbeidet miljødeklarasjon (EPD) for produktet.

6. Betingelser for bruk

Prosjektering

Det må vurderes om anlegget har en utforming og tilstand som er egnet for metoden før arbeid iverksettes, se pkt. 2. Det må kontrolleres at røret vil ha tilstrekkelig kapasitet etter eventuell rørfornyng, se Byggeforskerien 553.004 *Dimensjonering av avløpsrør*.

Dersom Olimb Rørfornyng skal brukes på rør som går gjennom brannskillekonstruksjoner, må det påses at gjennomføringen utføres slik at brannmotstanden opprettholdes.

Forberedelser

Det skal utføres en grundig rengjøring og inspeksjon av eksisterende rør. Etter rens/rengjøring må avløpsrøret tørke innvendig. Dette gjelder særlig ved påføring av polyester. Ved behov skal det settes forsterkninger på det eksisterende avløpsrøret som skal virke som form.

Utførelse

Rørføringen skal framstå som heltrukken. Der det er behov for skjøting skal det utføres med overlapping. Det skal brukes tilpasset utstyr/verktøy når det er behov for hulltaking/kapping/justering av rørføringen. Det skal ikke være åpne partier mellom deler av rørføringen. Ender eller overganger skal sikres slik at disse beskyttes mot direkte belastning av avløpsvann. Nødvendig tilkomst for staking og rensing skal også være tilgjengelig etter at rørføringen er påført. Påføringsmetoden skal være forhåndsprosjektert for hvert enkelt prosjekt, slik at mengde, rekkefølge, tørketider og eventuell type redskap for påføring benyttes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med fiberstrømpe mett med epoksy

Fiberstrømpe i dimensjon tilpasset rørdiameteren mettes med epoxy og føres inn i eksisterende rør, se figur 2. Tilhørende deler brukes ved dimensjonsendringer eller forgreninger. Ferdig herdet foring skal ha en tykkelse på minimum 2 mm, maksimum 5 mm (maksimum 10 mm i forgreninger/bend).

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.

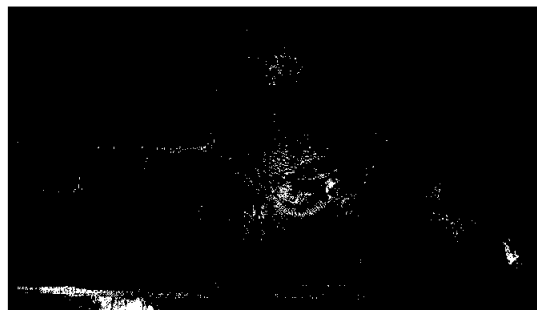


Fig. 2
Lengdesnitt av rør med relining med fiberstrømpe og epoksy

Utførelse med polyester som sprøytes i rørene

Polyestermasse sprøytes på innsiden av røret i flere strøk med en dyse som trekkes manuelt gjennom det opprinnelige røret. Beleggets tykkelse skal være minimum 1 mm, maksimum 5 mm ferdig herdet belegg, se figur 3.

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur, og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.



Fig. 3
Lengdesnitt av rør med relining av påsprøytet polyester

7. Produkt- og produksjonskontroll

Olimb Rørfornyning produseres i Norge og Tyskland for Olimb Rørfornyning Holding AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for produksjonskontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av Olimb Rørfornyning er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

8. Grunnlag for godkjenningen

Olimb Rørfornyning er vurdert på grunnlag av rapporter som er innehavers eiendom.

9. Merking

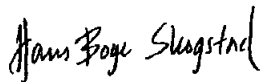
Etter installasjon skal avløpsanlegget merkes tydelig med leverandør av rørføringsystemet og dato for utførelse, for konsultasjon ved senere arbeid på anlegget.

Det kan også merkes med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20045.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan ikke fremmes overfor SINTEF utover det som er nevnt i NS 8402.

for SINTEF



Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

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.