



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 770 720	1 771 720
Sum inntekter		1 770 720	1 771 720
Kostnader			
Lønnskostnad		66 178	66 178
Annen driftskostnad		789 718	849 758
Sum kostnader		855 896	915 936
Driftsresultat		914 824	855 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 287	
Sum finansinntekter		2 287	0
Annen finanskostnad		265 024	190 462
Sum finanskostnader		265 024	190 462
Netto finans		-262 737	-190 462
Ordinært resultat før skattekostnad		652 087	665 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		652 087	665 322
Årsresultat		652 087	665 322
Totalresultat		652 087	665 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 087	665 322
Sum overføringer og disponeringer		652 087	665 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 323 458	2 323 458
Sum varige driftsmidler		2 323 458	2 323 458
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 936	
Sum finansielle anleggsmidler		26 936	0
Sum anleggsmidler		2 350 394	2 323 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		84 369	1 181
Sum fordringer		84 369	1 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 820	1 338 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 820	1 338 585
Sum omløpsmidler		1 098 189	1 339 766
SUM EIENDELER		3 448 583	3 663 224

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 576 491	7 228 578
Sum opptjent egenkapital		-6 576 491	-7 228 578
Sum egenkapital		-6 573 991	-7 226 078
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 753 576	10 661 669
Øvrig langsiktig gjeld		203 002	176 200
Sum annen langsiktig gjeld		9 956 578	10 837 869
Sum langsiktig gjeld		9 956 578	10 837 869
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 522	42 961
Leverandørgjeld		11 474	8 472
Sum kortsiktig gjeld		65 996	51 434
Sum gjeld		10 022 574	10 889 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 448 583	3 663 224



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358593

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 298 462
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 770 720	1 771 720
Sum inntekter		1 770 720	1 771 720
Kostnader			
Lønnskostnad		66 178	66 178
Annen driftskostnad		789 718	849 758
Sum kostnader		855 896	915 936
Driftsresultat		914 824	855 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 287	
Sum finansinntekter		2 287	0
Annen finanskostnad		265 024	190 462
Sum finanskostnader		265 024	190 462
Netto finans		-262 737	-190 462
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		652 087	665 322
Årsresultat		652 087	665 322
Totalresultat		652 087	665 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 087	665 322
Sum overføringer og disponeringer		652 087	665 322



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 323 458	2 323 458
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		26 936	0
Sum anleggsmidler		2 350 394	2 323 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		84 369	1 181
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 013 820	1 338 585
Sum omløpsmidler		1 098 189	1 339 766
SUM EIENDELER		3 448 583	3 663 224
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	6 576 491	7 228 578
Sum opptjent egenkapital	-6 576 491	-7 228 578
Sum egenkapital	-6 573 991	-7 226 078
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 753 576	10 661 669
Øvrig langsiktig gjeld	203 002	176 200
Sum annen langsiktig gjeld	9 956 578	10 837 869
Sum langsiktig gjeld	9 956 578	10 837 869
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 522	42 961
Leverandørgjeld	11 474	8 472
Sum kortsiktig gjeld	65 996	51 434
Sum gjeld	10 022 574	10 889 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 448 583	3 663 224



Organisasjonsnr: 955 298 462
BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19

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 2023

Borettslaget Stenvågvegen 19

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 6496





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Stenvågvegen 19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6496>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Rehabilitering avløpsrør
5. Låneopptak
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bente Løvold og Ingeborg Hatløy er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6496 Årsrapport til styrerommet.no 22.pdf



Sak 4

Rehabilitering avløpsrør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våre avløpsrør er ca. 65 år og har en estimert levetid på mellom 50 og 70 år.

De begynner å bære preg av dette og styret har vedtatt at vi må utbedre avløpet.

Vi har hatt befaring fra Jan Arve Skogtrø, konsulent i Norconsult og rørlegger fra Ålesund rør som begge stadfester synlige skader på de rørene som ligger åpent.

Styret vil foreslå å bruke Olimb rørfornyning AS som bruker strømpemetoden som har like lang levetid som utskifting av avløpsrør og kostnaden er mye lavere. Vi har fått en foreløpig pris fra Olimb rørfornyning AS, den er ikke endelig da det eventuelt kan bli både tillegg og fratrekk når totalen foreligger. Se vedlegg.

I tillegg må vi ta høyde for konsulenttjenester, lokal rørlegger, snekker og elektriker, toalett og dusjfasiliteter, samt uforutsette ting som kan dukke opp på veien.

Vi velger å ta opp kr 4 000 000,- i lån i tillegg til det vi har i dag og vil betale tilbake det som eventuelt ikke blir brukt. Vedlagt følger budsjett som inneholder et låneopptak på kr 4 000 000,-.

Såfremt at prisene på varer og tjenester ikke øker mer enn de har gjort, vil vi i utgangspunktet ikke øke felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utbedre avløpsrørene med en kostnadsramme på opptil kr 4 000 000,-.

Vedlegg

2. 6496 Tilbud rørfornyning Olimb.pdf

3. 6496 Budsjett låneopptak 4mill over 30 år.pdf

Sak 5

Låneopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



For rehabilitering av avløpsrør behøver borettslaget å ta opp inntil kr 4 000 000,- i lån. Dersom mindre blir brukt vil dette bli tilbakebetalt.

Styret ber derfor om fullmakt til å ta opp lån inntil kr 4 000 000,- samt eventuelt refinansiere eksisterende lån på kr 9 733 857,- til nytt lån totalt kr 13 733 857,- med prioritet foran borettsinnskuddene.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr 4 000 000,- samt refinansiere eksisterende lån, til nytt totalt lån på kr 13 733 857,- med prioritet foran borettsinnskuddene.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lajla Riise

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Kejzar

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marta Gierzon
- Siri Vik Bakken



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lajla Riise	Follandsveien 367
Styremedlem	Tea Daugstad	Steinvågvegen 19 A
Styremedlem	Beate Louise Westre Eiken	Steinvågvegen 19 A
Varamedlem	Marta Magdalena Gierszon	Steinvågvegen 19 A
Varamedlem	Susanne Istad	Steinvågvegen 19 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lajla Riise Follandsveien 367

Varadelegert

Tea Daugstad Steinvågvegen 19 A

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 Stenvågvegen 19

Borettslaget består av 25 andelsleiligheter.

Borettslaget Stenvågvegen 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955298462, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

200 469

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

Borettslaget Stenvågvegen 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.



Styrets arbeid

ÅRSMELDING FRA STYRET 2022.

BEBOERMØTE, INFOSKRIV, SMS:

Styret har hele veien ønsket å dele med beboerne hva som skjer i forhold til borettslaget og vi har også satt pris på de få tilbakemeldingene vi har fått fra andelseiere. Vi driver ett fellesskap som alle betaler for og vi ønsker å jobbe for det beste for borettslaget. I 2022 har vi hatt ett beboermøte og delt ut to infoskriv. Det var kun seks som møtte opp på beboermøtet, inkludert oss tre i styret og vi opplever at infoskrivene/e-postene ikke blir lest av endel beboere.

ØKONOMI/LÅN:

Styret anser at vi har god økonomi. Pr. 31.12.22 hadde vi kr 1 011 599 på driftskonto. Fellesgjelden er på kr. 9 775 827. Nominell rente er 3,9 %. Vi betalte ned ekstra kr. 600 000 på lånet i november. Styret har vedtatt at felleskostnadene ikke vil øke i 2023, såfremt at utgiftene ikke vil øke mer enn forventet.

NY ANDELSEIER OG FREMLEIER:

Vi har en ny andelseier og har tre fremleier. Alle i A.

DYREHOLD:

Der er fire andelseiere som har hund pr. i dag. Tre i A og en i B.

FORSIKRING:

Vi har inngått ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Vi viser til tidligere infoskriv.

TELENOR:

Vi har inngått ny avtale med Telenor om innlegging av fiber. Vi viser til tidligere infoskriv.

SKADEDYRKONTROLL:

Vi har inngått serviceavtale med Rentokil. Vi viser til tidligere infoskriv.

EL-KONTROLL:

Der har vært el-kontroll fra El-tilsynet både for andelseiere og borettslaget. Borettslaget fikk pålegg om å utbedre skapdørene på sikringskapene slik at de kan lukkes. Dette blir utført i løpet av 2023.

MALING AV GANGULV OG NEDVASK AV GANG :

Vegger, tak og gulv ble vasket ned og ganggulvet er blitt malt utenfor den nyeste leiligheten i kjelleren i A. A-service som vasker og Halvorsen Servicepartner som er vaktmester, utførte arbeidet. Totalt betalte vi kr. 4725. Maling kom i tillegg.

BRANNSLUKNINGSAPPARAT:

Styret har vedtatt at der skal monteres brannslukningsapparat på loft, verksted, bodareal og i det gamle bossrommet i løpet av 2023.

AVLØPSÅPNERE:

Det ble utgitt to flasker til hver beboer med avløpsåpner i håp om at hver enkelt rengjør rørene sine jevnlig. Dette er viktig for vedlikeholdet og vil bli årlig utgitt. Se tidligere infoskriv.



CONTAINER:

Vi satt ut en container i fjor før 17.mai. Denne var ikke full, så styret vurderer om det er nødvendig å sette ut container i 2023. Her må beboerne gi tilbakemelding om vi trenger det.

BESTILLING AV NØKLER:

Tidligere har det vært OBOS som har rekvirert nøkler, men fra nå av er det styret som må kontaktes.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning.

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 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2023 er budsjettert med en indeksregulering på 6,5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Stenvågvegen 19.

Lån

Borettslaget Stenvågvegen 19 har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert opp 5 % fra 01.07.23.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stenvågvegen 19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stenvågvegen 19 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Building a better
working world

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 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 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:

- 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 risikoen, 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 regnskapsestimater 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, 14. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 56A63-SVZYG-USCUZ-G73CE-000C-W05E



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 288 333	1 466 353	1 288 333	1 032 193
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	652 087	665 322	435 422	91 522
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-908 093	-843 342	-347 000	-219 000
Innsk. øremerk. bankkto	-134	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-256 140	-178 020	88 422	-127 478
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 032 193	1 288 332	1 376 755	904 715

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 098 189	1 339 766
Kortsiktig gjeld	-65 996	-51 434
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 032 193	1 288 332



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19 ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 770 720	1 761 720	1 771 000	1 771 000
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 770 720	1 771 720	1 771 000	1 771 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 178	-8 178	-8 178	-8 178
Styrehonorar	4	-58 000	-58 000	-58 000	-58 000
Revisjonshonorar	5	-8 296	-7 671	-7 900	-9 000
Forretningsførerhonorar		-56 015	-54 465	-55 600	-57 500
Konsulenthonorar	6	-288	-3 230	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 000	-5 000	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-184 054	-298 318	-213 000	-200 000
Forsikringer		-89 178	-68 656	-71 400	-80 000
Kommunale avgifter	8	-211 555	-189 755	-198 000	-226 000
Energi/fyring		-9 941	-11 065	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 408	-135 183	-142 500	-160 000
Andre driftskostnader	9	-81 982	-76 415	-78 200	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-855 896	-915 936	-854 578	-904 478
DRIFTSRESULTAT		914 824	855 784	916 422	866 522
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 287	0	1 000	10 000
Finanskostnader	11	-265 024	-190 462	-149 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 737	-190 462	-148 000	-442 000
ÅRSRESULTAT		652 087	665 322	768 422	424 522
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		652 087	665 322		



BORETTSLAGET STENVÅGVEGEN 19
ORG.NR. 955 298 462, KUNDENR. 6496

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	952 318	952 318
Tomt		16 542	16 542
Leiligheter/lokaler	13	1 354 598	1 354 598
Miljøbankkonto, øremerket		26 936	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 350 394	2 323 458
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		84 369	1 181
Driftskonto OBOS-banken		1 013 752	1 338 517
Skattetrekkkonto OBOS-banken		68	68
SUM OMLØPSMIDLER		1 098 189	1 339 766
SUM EIENDELER		3 448 583	3 663 224

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

Innskutt egenkapital 25 * 100		2 500	2 500
Udekket tap	14	-6 576 491	-7 228 578
SUM EGENKAPITAL		-6 573 991	-7 226 078

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 753 576	10 661 669
Borettsinnskudd	16	176 200	176 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	26 802	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 956 578	10 837 869

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		11 474	8 473
Påløpte renter		32 271	15 346
Påløpte avdrag		22 251	27 615
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 996	51 434

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 448 583	3 663 224
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	21 170 000	21 170 000
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 10.02.2023
Styret i Borettslaget Stenvågvegen 19

Lajla Riise /s/

Tea Daugstad /s/

Beate L. Westre Eiken /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel F.kostnader	1 627 320
Telenor	143 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 770 720

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 178
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 178

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 2021/2022, og er på kr 58 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 296.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-288
SUM KONSULENTHONORAR	-288

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 810
Drift/vedlikehold VVS	-8 230
Drift/vedlikehold elektro	-7 008
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-184 054

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-62 238
Kommunale avgifter	-149 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 555

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 500
Vaktmestertjenester	-47 455
Renhold ved firmaer	-18 469
Andre fremmede tjenester	-360
Trykksaker	-1 106
Porto	-500
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 982

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134
SUM FINANSINNTEKTER	2 287

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-265 024
SUM FINANSKOSTNADER	-265 024

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1959	916 858
Porttelefon fra 2015	35 460
SUM BYGNINGER	952 318

Tomten ble kjøpt i 1959 for 16 542.

Gnr.200/bnr.469

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

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Lokaler	1 354 598
SUM LEILIGHETER	1 354 598

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-4 253 310
Del utbetaling 2018	-8 000 000
Del utbetaling 2019	-370 820
Nedbetalt tidligere	1 962 461
Nedbetalt i år	908 093
	-9 753 576
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 753 576

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-6 200
Opprinnelig	-170 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-176 200

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøbankkonto-tilskudd fra OBOS	-26 802
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-26 802

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 200
Pantelån	9 753 576
Påløpte avdrag	22 251
TOTALT	9 952 027

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	952 318
Tomt	16 542
TOTALT	968 860



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91650348. 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 Brannsentral og røykdetektorer

2019 - 2019 Ny andel

2017 - 2018 Fasaderehabilitering

Borettslaget har bygd en ny andel i tidligere fellesareal.

Utskifting til nye vinduer, inkludert de som står bak innglassede balkonger

Utskifting til nye takvinduer

Utskifting til nye ytterdører, bi-inngangsdører og kjellerdører

Tilleggsisolering av alle eksponerte / synlige yttervegger, dvs. unntatt ytterveggsfelt bak innglassede balkonger, og inkl. gavlfasade mot sør (denne er i dag platekledd, men ikke tilleggsisolert)

Oppussing av fellesareal

Yttertaket vurderes når det blir tilgang via stillas. Takets tilstand ser bra ut, men det kan være hensiktsmessig å ta en vurdering av skiferstein, innfesting, snøfanger

Nye friskluftventiler i oppholdsrom



		Belysning i fellesrom og inngangsparti / fasade
		Seriekoblede røykvarslere monteres i trapperom, og slukkeapparat til hver leilighet er medtatt
		Nytt porttelefonsystem
		Eksisterende entrédører virker ok, men det taes med en liten post for å ta en kontroll på fuging og tetting
		Soilrør på uteplassen er skadet, og oppgraderingen av denne er medtatt
2001	Yttervegger	- Fjerning av opprinnelige balkonger og montering av nye innglassede balkonger.
1996	Inngangsdører	- Utskifting av samtlige inngangsdører til leiligheten. - Med brann- og lydkrav.
1990	Ytterdører	- Levering og montering av nytt låssystem.
1989	Yttervegger	- Utskifting av hovedinngangsdører mot nord og øst. Montering av nye dører i aluminium.
		- Reparasjon av betongskader på balkonger og fasadevegger.
1988	Vannledninger	- Malingsbehandling av fasadevegger.
		- Utskifting av stigeledning for kaldtvann fra kjeller og opp til alle leilighetene.
		- Montering av nye vannledninger av kobber.
1988	Hoved vann-og avløpsledninger	- Nye ledninger i kjeller.
		- Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger fram til punkt på kommunale ledninger i Nedre Strandgate.
1987	Yttervegger	- Utskifting av vinduer og balkongdører- H-vindu med 2 lags isolerglass.



RØRFORNYING



Tilbud rørfornyning Brl Steinvågvegen 19



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder, grunnlag og skisser.
2. Metodebeskrivelse
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (5 sider)
4. 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



Brl Seinvågeven 19
ATT: Lajla Riise

Råde 26.01.2023

Tilbud med prisestimat for Steinvågeven 19 Ålesund bestående av 25 seksjoner

I tabell under følger estimerte mengder.

Seinvågeven 19 Ålesund	Total beløp ekskl. mva.			1 234 830
INNENDIG RØRFORNYING	Betegnelse	Enh. pris	Antall	
Rigg, Kartlegging, materiell kjøp	RS	90 000	1,0	90 000
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	4 050	25,0	101 250
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	1 350	25,0	33 750
Rens/Innmåling	pr. seksjon	8 100	25,0	202 500
Vertikale stammer	pr. seksjon	6 750	25,0	168 750
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 200		-
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	14 400	25,0	360 000
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	40 500	1,0	40 500
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	580	102,0	59 160
Rigg pr. rørestrekk og gren	pr. strekk/gren	3 600	18,0	64 800
Rørfornyng 100-125mm	pr. meter	900	68,0	61 200
Rørfornyng 150mm	pr. meter	1 260	34,0	42 840
Rørfornyng 200-300mm	pr. meter	1 800		-
Gjenåpne gren	pr. stk.	720	14,0	10 080
Gjenåpne gren 200-300mm	pr. stk.	2 520		-
Grenforsegling i bunnledning	pr. stk.	6 300		-
Tilvalg/Tillegg				
Rehabilitering av SINTEF TG sluk kopp	pr. stk.	9 500		-
Uttreksledning (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. 970 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. Alle prisene er eksklusive mva				

Rør som ikke lar seg utbedre/rørførnye, 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.rorfornyning.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 fratrukk i prisen.

Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.

På tillegg og endringsarbeider er timeprisen pr. medarbeider kr. 970,- 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.

Tilbudet er basert på optimal fremdrift.

Vennlig hilsen
Olimb Rørfornyning AS

Frode Berntzen
Salgssjef Prosjekt-BYGG
Tel: +47 971 86 792
Epost: fb@olimb.no
Hjemmeside: www.olimb.no

Grunnlag/skisser for tilbud om rørfornyng av Brl Stenvågeven 19, Ålesund

Informasjon om bygget (prosjektet):

- Borettslaget er bygget i 1957-58 og har 25 seksjoner (på tegninger er det 24 seksjoner som er påkoblet stammer, det legges til grunn at en enhet går direkte på bunnledning. Beregningen er på den lik øvrige 24, men kan avvike.
- Bygget har 2 stk. oppganger oppgang a har 18 seksjoner og oppgang b har 7 seksjoner.
- Bygget trapper i terrenget og derfor få påkoblinger på hver stamme, se tabell under.
- Materiale i rør er støpejern.
- Det er mottatt plantegninger og bunnledningsplan fra kunde.

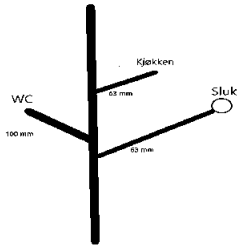
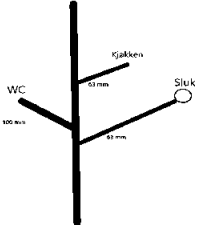

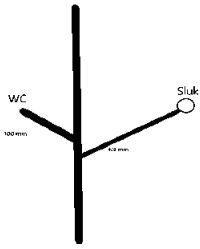
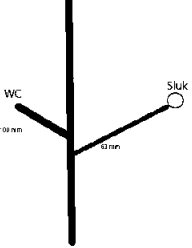
Stamme oversikt, uten retningsendring frem til tilgjengelig loft, derfra ukjent hvordan det går til lufting over tak. Det kan kreves noe arbeid med dette på loft.

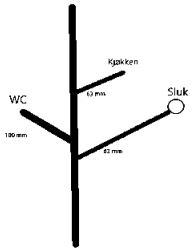
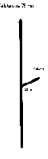
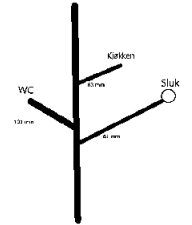
Til grunn er lagt følgende (Skisse er lik i hver etasje)

Om dere oppdager feil, eller har gjort ombygginger så ta kontakt for korrigeringer.

Stamme nummer	Påkoblet etasje	Skisse av 1 stk. leilighet
Stamme 1: Påkoblet 6 sek. Kjøkken og bad	1,2,3,4,5,6	<p>Fallstamme 100 mm</p>
Stamme 2: Påkoblet 2 sek. Kjøkken og bad	2,3	<p>Fallstamme 100 mm</p>



Stamme 3: Påkoblet 3 sek. Kjøkken og bad	4,5,6	<p>Stamme 100 mm</p> 
Stamme 4: Påkoblet 3 sek. Kjøkken og bad	4,5,6	<p>Stamme 100 mm</p> 
Stamme 5: Påkoblet 2 sek. Kjøkken	2,3	<p>Stamme 75 mm</p> 
Stamme 6: Påkoblet 2 sek. Bad	2,3	<p>Stamme 100 mm</p> 
Stamme 7: Påkoblet 2 sek. Bad	2,3	<p>Stamme 100 mm</p> 

<p>Stamme 8: Påkoblet 2 sek. Kjøkken og bad</p>	<p>4,5,6</p>	<p>Stamme 100 mm</p> 
<p>Stamme 9: Påkoblet 2 sek. Kjøkken</p>	<p>2,3</p>	<p>Stamme 75 mm</p> 
<p>Stamme10: Påkoblet 3 sek</p>	<p>4,5,6</p>	<p>Stamme 100 mm</p> 

Lagt til grunn ved rørfornyning i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontraktsvedlegg som følger tilbudet
- Taknedløp er ikke del av tilbudet.
- Overvann bunnledninger er medtatt under bygg men ikke utvendige ledninger.
- Bunnledninger har ikke inntegnet tilkomspunkter, det må påregnes ekstra kostnader i forbindelse med etablering av nødvendig tilkomst. Dette er ikke inkludert i prisen.
- Tilgangen til og bruk av kum utvendig er ikke tillagt ekstra arbeider. Vi er usikker på standard og hvilken tilkomst (av betydning for rørfornyning) dette har.
- På teninger fremstår stammene som rette uten retningsendringer slik vi kan tolke dette.
- Det er beskrevet på tegninger 24 seksjoner som er påkoblet stammer. Det er opplyst at borettslaget har 25 seksjoner, det legges til grunn at en seksjon er påkoblet bunnledninger, dette kommer dog ikke frem av bunnledningsplan.



Versjon 09.01.2023



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. Indeksregulering gjeldende fra tilbud/anbudsdato sendes sammen med slutfaktura. (SSB byggeindeks for rørarbeider i bygg). Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb er forpliktet å orientere på egen epost, om totale entreprisearbeider 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 alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprisearbeider.



2 av 5

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å minne om at gamle rør rehabiliteres på grunn av dårlig tilstand. Før entreprenøren 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.

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 måtte gjøres 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 rørfornyingen 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 rørfornyingen. 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 rørfornyingen, 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 rørfornyingen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte 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 rørfornyingen. 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.

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).

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller, 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 bes disse 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 arbeidere 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 avfalls plass og/eller leie av container med tømning

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensninger 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 beboere 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 beboere 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. A2 låsbar rom som er forsikret av byggherre/kunde, for oppbevaring. 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. 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 på loft og 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.

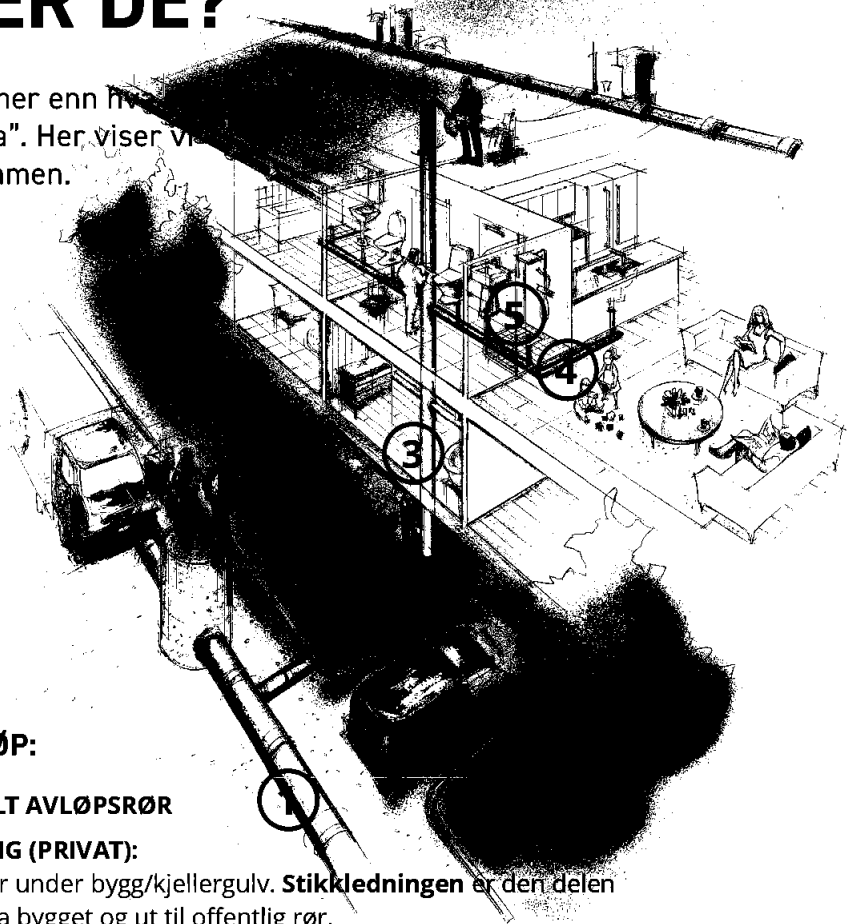
Olimb leverer rørføring uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

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 rørføring innvendig i bygninger klar.

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

HVOR I BYGGET FINNER VI AVLØPSRØRENE OG HVA HETER DE?

Avløp handler om mye mer enn hva som skjer når vi "drar i snora". Her viser vi hvordan det henger sammen.



RØROPPLÉGG FOR AVLØP:

1. **OFFENTLIG/KOMMUNALT AVLØPSRØR**
2. **BUNN- OG STIKKLEDNING (PRIVAT):**
Bunnledninger er alle rør under bygg/kjellergulv. **Stikkledningen** er den delen av avløpsrøret som går fra bygget og ut til offentlig rør.
3. **STAMMER OG INNVENDIGE TAKNEDLØP:**
Stammer er alle rør som går fra kjellergulv og opp gjennom etasjene, som regel til lufting over tak. **Innvendig taknedløp** er for regnvann som går fra taksluk via egen stamme til overvannsledninger eller felles bunnledning.
4. **GRENRØR:** Rør fra vask, WC, sluk og kjøkken som er koblet til stammen.
5. **SLUK:** Installasjon for oppsamling av vann fra gulv eller tak.

PSSST!

Visste du at rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom.

HVOR OG HVORFOR OPPSTÅR PROBLEMER I AVLØPSRØRENE?

Mange tror at det er stammene som er hovedproblemet når det blir lekkasjer på avløpsnettet. Det stemmer ikke. De største syndebykkene er grenrørene som går inn til sluk, WC, kjøkken.

LEKKASJER OPPSTÅR I GRENØR

Grenør er de rørene som grener inn mot sluk, WC, kjøkken og andre påkoblinger til stammene. Disse rørene har ofte mindre dimensjoner og en horisontal konstruksjon med mange skjøter og bend som gjør dem mer utsatt for lekkasjer enn selve stammen. Avløpsvannet sliter mer på rørvæggen i horisontale rør, spesielt i nedre del.

Grenrørene er også i større grad utsatt for påkjenninger som følge av bevegelser i bygget, fordi de ofte ligger helt eller delvis innstøpt i gulvet eller i etasjeskille.

RØR OG GREN FRA KJØKKEN MEST UTSATT

Rør og gren fra kjøkken har 20-30 % kortere levetid enn rør fra bad og vaskerom. Hovedgrunnen til dette er bruk av fettfjerner-oppvaskmidler som tar bort det beskyttende fettlaget, slik at det blir mer korrosjon (rust).

RØR SLITES FORSKJELLIG

På et eldre røropplegg av støpejern ser man slitasje på svært ulike steder. Derfor er det ikke nok å bare ta ut én rørpøve og anta at den representerer kvaliteten på hele rørnett. Ofte ser vi alvorlige lokale slitasjer på utsatte punkter i anlegget, blant annet i muffeskjøter, bend og grenoverganger.

Stammene slites mest nederst, og derfor er avløpsrør i første etasje og kjeller mest utsatt.

FETT I RØRENE - PÅ GODT OG VONDT

I motsetning til hva mange tror, er det faktisk positivt med en fetthinne i avløpsrøret. Derfor anbefaler vi ikke å spyle avløpsrør unødvendig. Fett letter gjennomstrømmingen, spesielt i horisontale rør som har lite fall. Det danner seg et vokslag som beskytter rørene innvendig, slik at slitasjen blir mindre. Dette må dog ikke misforstås - **matfett skal ikke helles i avløpet! Se fettvett.no.**

NB! Er det ikke problemer med tette rør, så skal det ikke spyles! Se side 8.

Vedlegg 2

36 av 48

TEGN SOM TILSIER AT AVLØPSRØRENE BØR SJEKES:

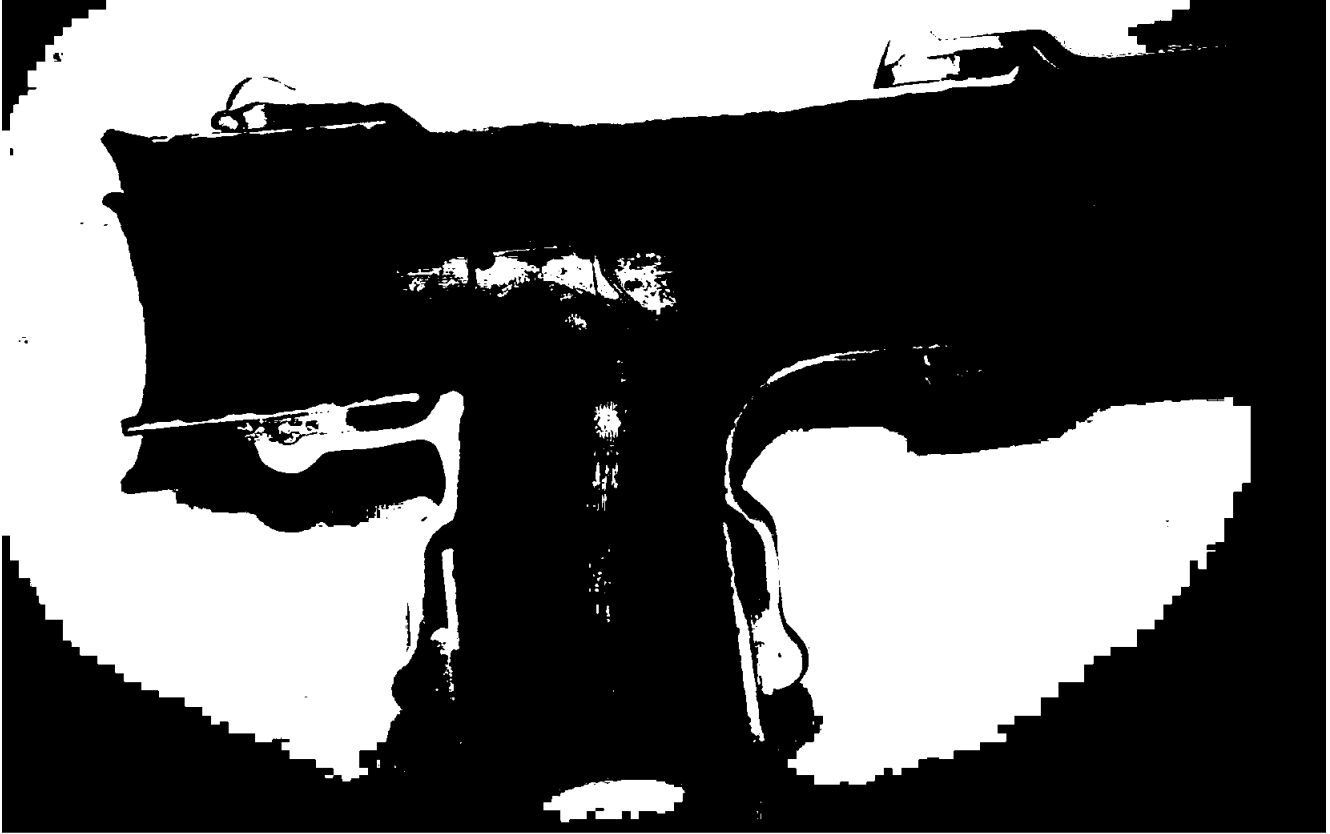
- **Alder:** Røranlegg som er mer enn 40 år gamle bør uansett undersøkes med tanke på tilstand.
- **Synlige tegn utenpå rørene:** Rust, avrenninger, sprekker etc.
- **Gjentatte forstoppelser:** Rør som tetter seg ofte kan skyldes slitasje og skader i rørene.
- **"Klukkning" i rør:** Klukkelyd er et tegn på at rørene er i ferd med å tette seg.
- **Lekkasjer:** Avløpsvann på avveie er det sikreste og mest alvorlige tegnet på at noe er galt. Ta kontakt med fagfolk så snart som mulig!



Fett, såperester og fremmedelementer fester seg lettere til rørveggene når rørene blir gamle. Dette er et helt vanlig syn når vi filmer inni stammer.

6496 Tilbud rørfornyng Olimb.pdf

OLIMB RØRFORNYING AS | olimb.no



HVA ER RØRFORNYING?

Rørfornyning er en fellesbetegnelse for innvendig rehabilitering av rør. Metoden gir nye avløpsrør uten å pigge opp gulv eller rive vegger.

I stedet for å fjerne de gamle gamle rørene og legge nye, blir rørene rehabilitert innvendig i det eksisterende røرنettet. Dette gir kortere installasjonstid, lavere kostnader, færre materielle ødeleggelser og mindre belastning for byggets beboere og brukere.

HVORDAN UTFØRES RØRFORNYING?

Her er de to alternativene som finnes.

- 1. Foring:** En foring (strømpe) føres inn i eksisterende rør og herdes. Når dette gjøres med riktige produkter og riktig metode, er resultatet i praksis et nytt rør inni det gamle.
- 2. Sprøyting:** Sprøyting av røret innvendig. Dette er en metode som ikke gir et selvstendig rør. Metoden er heller ikke like sikker da sluttresultatet er veldig operatørvhengig og vanskelig å kontrollere. Metoden er lite i bruk og anbefales kun å benytte unntaksvis når andre løsninger ikke lar seg benytte. Nå løses de fleste utfordringer med foring som er et selvstendig rør som er lett å kontrollere på film.

RØRFORNYING MED FORING (STRØMPE)

Fordelen med foringer er at de fremstår som selvstendige rør etter rehabilitering og fungerer uavhengig av tilstanden på det gamle røret.

Det gamle avløpsrøret blir først rensert slik at røret får tilbake sin originale diameter. Deretter blir foringen vrent inn i røret og herdet til et nytt rør inni det gamle. Alle gren til kjøkken, sluk, WC og andre påkoblinger til stammer blir også fornyet. Det rehabiliterte anlegget har nye 50 års levetid.

LIKE GODT SOM NYTT

I Olimb vurderer vi alle prosjekter ut i fra et levetidsperspektiv, og vi anbefaler den metode og de produkter vi mener oppfyller dette kravet best.

Når innvendig rørfornyning er utført profesjonelt med godkjente produkter og metoder, er det rehabiliterte anlegget like godt som et nytt anlegg etter total rehabilitering. Dette slår også SINTEF fast i en rapport fra 2017.



En av de store fordelene med rørfornying er at vi kommer til via sluk og ikke trenger å gjøre inngrep i selve leiligheten. Dermed kan de aller fleste bo i leiligheten sin mens arbeidet pågår.

HVORDAN OPPLEVER BEBOERNE ET RØRFORNYINGSPROSJEKT?

Ved rørfornying av innvendige avløpsrørssystemer i borettslag og sameier kan beboerne i de fleste tilfeller bo i leilighetene sine når arbeidet pågår, noe som normalt er umulig når rørene i bygget skal byttes.

FORBEREDELSE OG PROSJEKTERING

I forberedelsene til et prosjekt trenger vi tilgang til alle leiligheter for filme rørene innvendig via sluk på bad, kjøkken og vaskerom. Dette tar vanligvis ikke lang tid, og krever normalt ingen spesielle tilretteleggelser fra beboers side.

GJENNOMFØRING

Røranlegget blir stengt mens rørfornying pågår. Hvor lenge en beboer blir berørt, avhenger av bygningens og rørnettets utforming og konstruksjon. Vi tilrettelegger så langt det er mulig for at beboere skal kunne bo så normalt som mulig i perioden som arbeidet pågår.

I noen prosjekter merker beboere knapt noen endring i hverdagen utover at noen arbeider skjer i leiligheten. Andre prosjekter kan ha et utgangspunkt som tilsier vi må stenge røranlegget over en noe

lengre periode. Dette løser vi blant annet med toalettcontainer utenfor bygget og "åpningstider" på røranlegget.

Alle leiligheter dekkes til ved installasjonsarbeider og forlates i samme forfatning som da vi kom. Det er normalt lite støy og ubehag forbundet med rørfornying, men også viktig å forstå at det vi gjør er et anleggsarbeid som på en eller annen måte kan innvirke på beboerne.

INFORMASJON

Beboere i bygget blir behørlig varslet om arbeidet: Skriftlig (informasjonsskriv og oppslag), på allmøter når kunden ønsker eller inviterer til dette, samt ved befaring i hver leilighet. Det er viktig med et godt samarbeid mellom våre operatører og beboerne, slik at arbeidene kan gjennomføres så effektivt og skånsomt som mulig.



Metodebeskrivelse rørfornying i bygg Olimb Rørfornying AS



Utgangspunktet for vår tekniske godkjenning er denne testtriggen hos Sintef Byggforsk

SINTEF Byggforsk har utviklet en full skale test standard for rørfornying i bygg som har en standard og tilpasning som stiller krav som langt overgår det vi har sett internasjonalt. Selv om det er kostbart å gjennomføre en slik test i Norge, er det økt trygghet for oss som entreprenør og for deg som kunde å vite at det foreligger en norske godkjenninger på de produkter som blir installert.

Olimb er i tillegg rettighetshaver og/eller produsent av produktene som blir benyttet.

Dette vedlegget vil forklare litt av forutsetningene for vår Tekniske Godkjenning 20045. Vår TG omfatter løsning med epoxy mettet foring (Strømpe).

Vi tar alltid utgangspunkt i hva som er best egnet i ditt avløpsnett og har det som vårt hovedtilbud på jobben. I noen tilfeller gir vi tilbud på begge metoder.

Vår anbefaling er i stor grad basert på det utgangspunktet rørene i bygningen har.

Metoden er en del av vår tekniske godkjenning TG 20045 (Vedlagt)



Rørfornyning med Epoxy mette foring (strømpeløsning)



Bildet viser en foring som har sittet 1 år i støpejerns rør.

Dette er den trygge løsningen som har sin opprinnelse for 40 år siden da det første røret med denne løsningen ble utført av Olimb i Oslo.

Med andre ord er dette en av de eldste rør teknologier på markedet og er derfor en velprøvd løsning. Installasjoner gjort for 30 – 40 år tilbake er i dag velfungerende.

Når vi jobber med vurderinger av et røranlegg så vurderer vi alltid hvilken løsning som er best egnet for det spesifikke anlegget.

Det viktigste er å levere et produkt og metodeløsning som er varig.

Det er lett å la seg lure av pris og garantier i korte perspektiv (f.eks. 10 år), men tenk langsiktig det gir best økonomi i lengden.



RØRFØRNYING

Fordeler med strømpeløsning:

- Kan monteres i rør med hull eller skader.
- Blir som et nytt rør, det originale røret har kun funksjon som lyd og brann
- Man installere strømpeløsning uten optimal rens.
- Tåler store bevegelser uten at røret ødelegges.
- Levetid som et nytt rør.
- Olimb kan spesialsy til ethvert røرنett -uten skjøter.
- Dobbelt forsterkninger i alle kritiske områder av røرنettet
- Lett å få gode overganger ved innkapping eller overgang mot nye rør
- Gren kan kappes og skjøtes som et nytt rør
- **Eneste reelle anvendbare produktet under kjellergulv og utvendig under mark.**

Ulemper med strømpeløsning:

- Større krav til tilkomstpunkter
- Lengere produksjonstid
- Dyrere enn bare å sprøyte et rør.
- Beboere er lenger uten vann og avløp.

Vi gjør oppmerksom på at det finnes mange strømpeløsninger som ikke er teknisk godkjent. Det er et stort utvalg av produkter med store kvalitetsforskjeller.

Vi er også kjent med at strømpeløsninger som er godkjent u utlandet ikke har klart kravene til SUIINTEF Byggforsk.



Her ser man bilde av testet foring som ikke er godkjent. (faksimile fra SINTEF presentasjon)



Hvilken løsning er rett for ditt avløpsnett de neste 50 år

Når vi skal vurdere rehabilitering av et avløpsnett, søker man en varig løsning som har en normal levetid på rundt 50 år.

Noen leverandører lokker med forlenget garantier. For det første er ikke dette den samme type garanti som norsk lov krever som garanti. En slik garanti sikrer blant annet at det rettes opp i reklamasjoner (av annet selskap) om selskapet går konkurs.

Dessuten er forutsetningen å være fri for reklamasjonsarbeider og installere et varig produkt. Innkjøpere i VA bransjen velger utelukkende produkter som er tilnærmet et nytt plastrør, uten å være avhengig av det eksisterende gamle avløpsrøret.

En grundig vurdering av utgangspunktet er veldig viktig. Uten den vurderingen så sitter man igjen med en kunstig trygghet i forhold til de investeringer man gjør.

Alle seriøse leverandører på det norske markedet har teknisk godkjenning. SINTEF Byggforsk er det eneste norske laboratoriet som leverer teknisk godkjenning. Og den eneste internasjonale aktøren (vi kjenner til) som krever fullskala test tilpasset bygg.

Dette bør i utgangspunktet være et minimumskrav for å kunne utføre rørfornyning inne i et bygg. Vær dessuten oppmerksom på at forsikringsselskapene ofte krever dette.





Teknisk Godkjenning (TG20045)

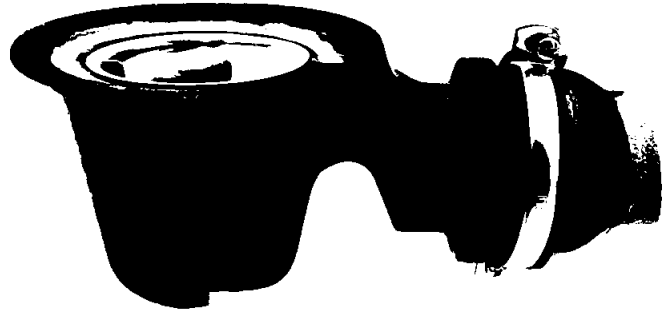
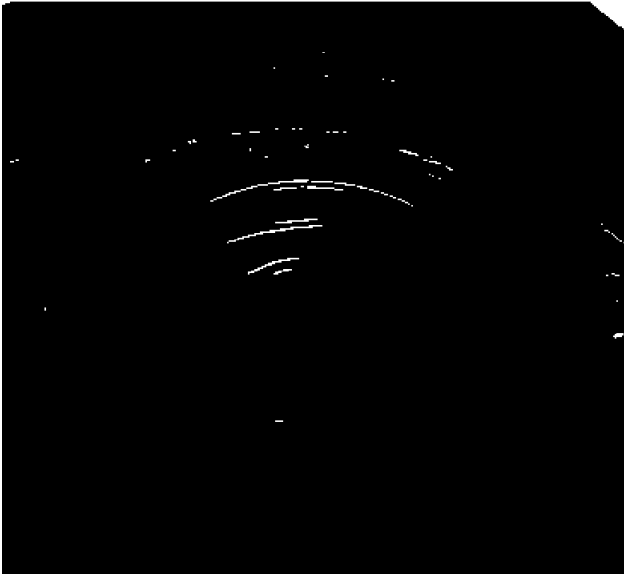
Rørfornyning gjennomføres etter vår tekniske godkjenning. Som første bedrift med denne godkjenningen er vi stolte av å ha satt standarden for minimums kvalitet på denne type rehabiliteringer. Vi har utført rørfornyning i over 10 000 boenheter med Sintef godkjente løsninger.

Vi mener dette kun er et minstekrav når man velger leverandør til å fornye rørene i din bolig.



Bilde Viser Sintef under en av de løpende kontrollene i forbindelse med vår Tekniske godkjenning. Våre installasjoner blir løpende kontrollert for å opprettholde den tekniske godkjenningen





Renovering av sluk i forbindelse med rørfornyning

Nytt sluk uten bygningsmessige arbeider

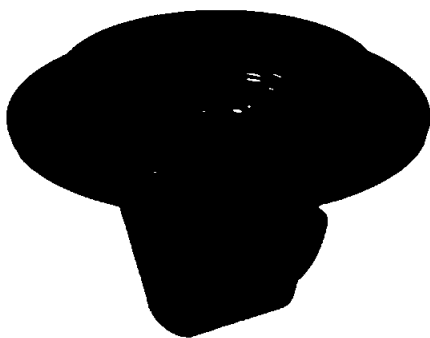
Sluket er et tema som går igjen når vi vurderer og prosjekterer rørfornyning av et avløpsnett med strøpemetoden. I lovverket er sluket en innstøpt bygningsdel og en del av fellesansvaret til både sameier og borettslag.

Med vår slukløsning kan vi renovere sluket der det er i dag - uten å pigge ut eller rive badegulvet.

- Vi renser sluket og fjerner den gamle vannlåsen (leppe med påmontert stakeplugg).
- Etter dette monteres en helt ny innsats i det gamle sluket med ny vannlås som vist på bildet over.

Dette er en godkjent løsning som ivaretar kravene i DOK og TEK 17.

Sluket kan senere bygges på med en adapter som har en klemringsløsning for feste av membran. Baderommet vil da tilfredsstillende kravene til tetthet etter TEK 17 og våtromsnormen. Levetiden er samme som et nytt sluk.



Bildet viser sluk med adapter klar for nedstøping og klemring for membran.

NB! Gamle anboringer til det eksisterende sluket (servant, badekar osv) må bygges om.



Firma: BORETTLASGET STENVÅGVEGEN 19, År: 2023, Periode: 1

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 840	1 771 000
Sum Innbetalinger	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 560	147 840	1 771 000
Utbetalinger													
Personalkostnader	0	0	0	0	8 178	0	0	0	0	0	0	0	8 178
Styreonorar	0	0	0	0	58 000	0	0	0	0	0	0	0	58 000
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar	14 375	0	0	14 375	0	0	14 375	0	0	14 375	0	0	57 500
Konsulenthonorar	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5 000
Kontingenter	0	4 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 800
Drift og vedlikehold	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	16 667	200 000
Forsikringer	80 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80 000
Kommunale avgifter	0	0	56 500	0	56 500	0	56 500	0	56 500	0	56 500	0	226 000
Elektrisk energi	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
TV-anlegg/Bredbånd	80 000	0	0	0	0	0	80 000	0	0	0	0	0	160 000
Andre driftskostnader	6 500	6 500	8 000	6 500	6 500	8 000	6 500	6 500	8 000	6 500	6 500	8 000	84 000
Sum Utbetalinger	198 958	29 383	82 583	38 958	147 261	26 083	118 958	81 083	26 083	95 458	24 583	35 083	904 478
Resultat før finan. Inn-/utbet	-51 398	118 177	64 977	108 602	299	121 477	28 602	66 477	121 477	52 102	122 977	112 757	866 522
Finansielle inn-/utbet:													
Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000
Finanskostnader	47 564	47 498	47 431	47 364	47 296	47 229	47 161	47 093	47 024	46 956	46 887	46 818	566 321
Nedbetalt lån	19 292	19 359	19 426	19 493	19 560	19 628	19 696	19 764	19 832	19 901	19 970	20 039	235 960
Endring	-118 254	51 320	-1 880	41 745	-66 557	54 620	-38 255	-380	54 621	-14 755	56 120	55 900	74 241
Driftskonto og sparekonto	1 056 000	937 746	989 065	987 185	1 028 930	962 372	1 016 992	978 737	978 356	1 032 977	1 018 222	1 074 341	1 130 241
Sum	937 746	989 065	987 185	1 028 930	962 372	1 016 992	978 737	978 356	1 032 977	1 018 222	1 074 341	1 130 241	1 130 241



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 14.03.23 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.23

Selskapsnummer: 6496 **Selskapsnavn:** Borettslaget Stenvågvegen 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bente Løvold og Ingeborg Hatløy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Rehabilitering avløpsrør

Styret får fullmakt til å utbedre avløpsrørene med en kostnadsramme på opptil kr 4 000 000,-.

For

Mot

Sak 5 Låneoptak

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil kr 4 000 000,- samt refinansiere eksisterende lån, til nytt totalt lån på kr 13 733 857,- med prioritet foran borettsinnskuddene.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 58 000,-.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lajla Riise

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Heidi Kejzar

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Marta Gierzon

Siri Vik Bakken

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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