

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BERGENSGT 15

Organisasjonsnummer: 963150393

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 20:00, Loftet (over A/B) i Borettslaget .

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Haakon Agnalt er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 Said Bitta foreslått. Som protokollvitne ble Kim Allgot foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 72 000.

✓ Vedtatt.

7. Igangsetting av rørprosjekt

Det har i en lengere periode blitt jobbet med et "rørprosjekt" i Bergensgata 15.

Borettslaget har originale rør fra 30-tallet på det vi kaller "baderomssiden", og det har fremkommet på rapporter at rørene bør byttes. Tidligere har det blitt byttet rør på "kjøkkensiden"/mot bakgården, inkludert avløp. Dette ble gjort i 2010.

Det har i løpe av de siste årene vært flere befaringer med fagpersoner som konkluderer med at det er helt nødvendig å bytte rørene. Dette innebærer at alle bad må pusses opp i forbindelse med rørfornyingen.

Styret har innhentet rapporter fra flere fagpersoner, og OBOS Prosjekt har bistått i saken. Det vises i den forbindelse til referatet fra informasjonsmøtet holdt våren 2025 (se vedlagt). I dette referatet gis det informasjon om estimerte kostnader og mer detaljert informasjon.

Det har blitt vurdert ulike alternativer knyttet til gjennomføring av prosjektet, blant annet gjennomføring i to omganger, gjennomføring av rør fra "kjøkkensiden" til baderomssiden, eller gjennomføring av prosjektet i en omgang.

Styret er av den oppfatning at det er klart mest hensiktsmessig å gjennomføre prosjektet i en omgang. Dette gir en lavere belastning for beboerne fordi gjennomføringstiden blir betydelig lavere, det blir en bedre estetisk løsning som følge av at vi slipper vannrør i trappeoppgang og innføring til hver leilighet, samt at det økonomisk sett er rimeligere.

Det planlegges gjennomføring av et helhetlig prosjekt hvor det etableres felles varmtvannsberedere i kjelleren. For beboerne betyr dette at badet kan bli større som følge av at eksisterende varmtvannsberedere kan fjernes.

Prosjektet ligger i utgangspunktet innenfor styrets alminnelige vedlikeholdsplikt, men styret velger likevel å fremlegge saken for generalforsamlingen. Dette for å sikre at beboerne er enige i metode for gjennomføringen. Styret ønsker å være tydelige på at prosjektet må gjennomføres, og mener det er riktig at det gjennomføres et helhetlig prosjekt.

Styret innstiller etter dette på at det gjennomføres et helhetlig rørprosjekt. Styret vil engasjere Obos Prosjekt for å gjennomføre prosjektet. Obos vil innhente tilbud fra ulike tilbydere. Estimert gjennomføring av prosjektet vår/forsommer 2026.

Finansiering av prosjektet vedtas i egen sak.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å innhente og inngå avtale om gjennomføring av et helhetlig rørprosjekt.

Styret gis også mandat til å utsette prosjektet dersom det er samsvar med forsvarlighet, ny informasjon eller andre faktorer som gjør det mer hensiktsmessig å igangsette på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.



Vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt med 17 stemmer for.

Benkeforslag fra Aleksander Andersen. Prosjektet igangsettes i 2027 ble ikke vedtatt. 2 stemmer for.

8. Finansiering av rørprosjekt

Finansiering av rørprosjektet kan gjennomføres ved lånefinansiering alene eller ved en kombinasjon av lånefinansiering og kapitalinnhenting.

Styret anser det mest hensiktsmessig at prosjektet lånefinansieres.

Styret ønsker å arbeide for at det tilbys IN-ordning. IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld".- Ordningen gir eiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Dette betyr at eierne kan redusere fellesgjelden helt eller delvis, og på denne måten betale ned rørprosjektet uten lånefinansiering.

Ordningen gir fleksibilitet for eierne.

Styrets innstilling

Rørprosjektet finansieres gjennom låneopptak, og styret arbeider for å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.



Vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Gudmundur Jonsson

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Gudmundur Jonsson

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Olav Grødem

Nina Bjørnø Haugen

Thomas Marinelli Johansen

Johanna Martina Nyman

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Olav Grødem

Nina Bjørnø Haugen

Thomas Marinelli Johansen

Johanna Martina Nyman



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2450

BORETTSLAGET BERGENSGT 15

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BERGENSGT 15

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:

17. juni 2025 kl. 20:00, Loftet (over A/B) i Borettslaget .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Igangsetting av rørprosjekt
8. Finansiering av rørprosjekt
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BERGENSGT 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved Rådgiver Said Bitta 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 Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf

2. Revisjonsberetning Borettslaget Bergensgt 15.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72 000.

Igangsetting av rørprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i en lengere periode blitt jobbet med et "rørprosjekt" i Bergensgata 15.

Borettslaget har originale rør fra 30-tallet på det vi kaller "baderomssiden", og det har fremkommet på rapporter at rørene bør byttes. Tidligere har det blitt byttet rør på "kjøkkensiden"/mot bakgården, inkludert avløp. Dette ble gjort i 2010.

Det har i løpe av de siste årene vært flere befaringer med fagpersoner som konkluderer med at det er helt nødvendig å bytte rørene. Dette innebærer at alle bad må pusses opp i forbindelse med rørfornyingen.

Styret har innhentet rapporter fra flere fagpersoner, og OBOS Prosjekt har bistått i saken. Det vises i den forbindelse til referatet fra informasjonsmøtet holdt våren 2025 (se vedlagt). I dette referatet gis det informasjon om estimerte kostnader og mer detaljert informasjon.

Det har blitt vurdert ulike alternativer knyttet til gjennomføring av prosjektet, blant annet gjennomføring i to omganger, gjennomføring av rør fra "kjøkkensiden" til baderomssiden, eller gjennomføring av prosjektet i en omgang.

Styret er av den oppfatning at det er klart mest hensiktsmessig å gjennomføre prosjektet i en omgang. Dette gir en lavere belastning for beboerne fordi gjennomføringstiden blir betydelig lavere, det blir en bedre estetisk løsning som følge av at vi slipper vannrør i trappeoppgang og innføring til hver leilighet, samt at det økonomisk sett er rimeligere.

Det planlegges gjennomføring av et helhetlig prosjekt hvor det etableres felles varmtvannsberedere i kjelleren. For beboerne betyr dette at badet kan bli større som følge av at eksisterende varmtvannsberedere kan fjernes.

Prosjektet ligger i utgangspunktet innenfor styrets alminnelige vedlikeholdsplikt, men styret velger likevel å fremlegge saken for generalforsamlingen. Dette for å sikre at beboerne er enige i metode for gjennomføringen. Styret ønsker å være tydelige på at prosjektet må gjennomføres, og mener det er riktig at det gjennomføres et helhetlig prosjekt.

Styret innstiller etter dette på at det gjennomføres et helhetlig rørprosjekt. Styret vil engasjere Obos Prosjekt for å gjennomføre prosjektet. Obos vil innhente tilbud fra ulike tilbydere. Estimert gjennomføring av prosjektet vår/forsommer 2026.

Finansiering av prosjektet vedtas i egen sak.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å innhente og inngå avtale om gjennomføring av et helhetlig rørprosjekt.

Styret gis også mandat til å utsette prosjektet dersom det er samsvar med forsvarlighet, ny informasjon eller andre faktorer som gjør det mer hensiktsmessig å igangsette på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Vedlegg

3. 2.32 5802 Notat etter informasjonsmøte 10.02.2025 (ID 202767) (1).pdf

Sak 8

Finansiering av rørprosjekt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Finansiering av rørprosjektet kan gjennomføres ved lånefinansiering alene eller ved en kombinasjon av lånefinansiering og kapitalinnhenting.

Styret anser det mest hensiktsmessig at prosjektet lånefinansieres.

Styret ønsker å arbeide for at det tilbys IN-ordning. IN-ordning står for "individuell nedbetaling av fellesgjeld".- Ordningen gir eiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden raskere, uavhengig av de andre eierne. Dette betyr at eierne kan redusere fellesgjelden helt eller delvis, og på denne måten betale ned rørprosjektet uten lånefinansiering.

Ordningen gir fleksibilitet for eierne.

Styrets innstilling

Rørprosjektet finansieres gjennom låneopptak, og styret arbeider for å etablere ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet
- Velges i møtet
- Velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har siden valg av nytt styre på generalforsamlingen i juni 2024 avholdt 8 styreprotokollerte møter. I tillegg til dette har det blitt gjennomført løpende behandling av saker ved behov.

Det vises til oppdateringer fra styret til andelseiere per epost, samt Vibbo (epost og SMS varsling).

Saker gjeldende alle beboere har henholdsvis blitt informert via Vibbo og Facebook gruppen tilhørende borettslaget.

Oppgavene knyttet til drift har vært fordelt i styret slik at dette har blitt håndtert forløpende. Det er ikke ansatt vaktmester i borettslaget og styret, samt enkelte beboere har håndtert løpende vedlikeholdsbehov.

Styret har også måttet håndtere enkelte problemer knyttet til beboeres bruk av fellesarealer. Det har blant annet funnet narkotiske stoffer og bruk av dette i fellesarealer. Det har gjentatte ganger vært problemer knyttet til at vinduer på loftet har stått åpent. Dette har ført til at duer har flydd in. Dette tar mye tid, og er en ekstra belastning for styret.

Styret har arbeidet mye med prosjektet knyttet til nye stigeledninger/avløpsrør. Dette har tatt mye av styrets tid.

Det har i lengere tid vært problemer med vannlekkasje i bodene. På grunn av dette har det blitt gjennomført drenering.

Styrkerommet har vært steng som følge av vannlekkasje. Styrkerommet settes nå i stand.

Bålhuset i bakgården er i dårlig forfatning og det må gjennomføres tiltak for dette. Bygget må rives, og det vurderes om det skal settes opp et nytt bålhus.

Det vises for øvrig til informasjonsbrevet som ble sendt til alle beboere den 10. januar. Dette viser generell status for borettslaget.

Oppsummering av styrets større arbeider:

- Høstdugnad og vårdugnad
- Arbeid med rørprosjekt (inkludert beboermøte)
- Drenering av byggets kortsider
- Vedlikehold av piper
- Oppussing av treningsrom

BORETTSLAGET BERGENSGT 15
ORG.NR. 963 150 393, KUNDENR. 2450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		799 601	982 258
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		174 138	-65 719
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-108 071	-116 938
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		66 067	-182 657
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		865 668	799 601

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	940 485	853 957
Kortsiktig gjeld	-74 817	-54 356
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	865 668	799 601

BORETTSLAGET BERGENSGT 15
ORG.NR. 963 150 393, KUNDENR. 2450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 528	1 375 968	1 387 000	1 595 000
Andre inntekter	3	1 155	6 120	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 507 683	1 382 088	1 387 000	1 595 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 396	-10 152	-10 152	-10 000
Styrehonorar	5	-72 000	-72 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-12 300	-10 363	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-77 573	-73 770	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-33 726	-5 725	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-259 408	-501 962	-170 000	-520 000
Forsikringer		-136 101	-120 162	-131 500	-157 000
Festeavgift		-28 722	-28 722	-29 000	-29 000
Kommunale avgifter	9	-269 198	-230 399	-264 000	-296 000
Energi/fyring		-65 210	-73 509	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 744	-93 005	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-63 403	-63 792	-48 500	-50 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 141 781	-1 283 562	-985 152	-1 402 000
DRIFTSRESULTAT		365 902	98 526	401 848	193 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 819	25 404	500	1 000
Finanskostnader	12	-222 583	-189 650	-215 000	-216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 764	-164 246	-214 500	-215 000
ÅRSRESULTAT		174 138	-65 719	187 348	-22 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		174 138	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-65 719		

BORETTSLAGET BERGENSGT 15
ORG.NR. 963 150 393, KUNDENR. 2450

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 543 638	3 543 638
SUM ANLEGGSMIDLER		3 543 638	3 543 638
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 059	4 865
Forskuddsbetalte kostnader		76 216	72 470
Andre kortsiktige fordringer	14	11 248	2 000
Driftskonto OBOS-banken		464 115	164 072
Sparekonto OBOS-banken		377 847	610 550
SUM OMLØPSMIDLER		940 485	853 957
SUM EIENDELER		4 484 123	4 397 595
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		47 200	47 200
Opptjent egenkapital		914 840	740 702
SUM EGENKAPITAL		962 040	787 902
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 447 266	3 555 337
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 447 266	3 555 337
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 811	9 258
Leverandørgjeld		47 110	11 496
Skyldige offentlige avgifter	16	203	0
Påløpte renter		1 194	1 186
Annen kortsiktig gjeld	17	14 499	32 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 817	54 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 484 123	4 397 595
Pantstillelse	18	7 400 000	7 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.5.2025

Styret i Borettslaget Bergensgt 15

Haakon Fredriksen Agnalt

Nina Bjørnø Haugen

Karin Nybru

Ørjan Ånensen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 117 968
Lånekostnad	270 960
TV/Internett	96 000
Vaskeri	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 506 528

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Bysykkelstasjon	1 155
SUM ANDRE INNTEKTER	1 155

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-16 100
Påløpte feriepenger	-1 642
Arbeidsgiveravgift	-12 654
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 396

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 72 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 300.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 756
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt AS	-25 969
SUM KONSULENTHONORAR	-33 726

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-195 579
Drift/vedlikehold VVS	-38 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 011
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 722
Kostnader dugnader	-4 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-259 408

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-148 256
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-114 414
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-269 198

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 445
Annet driftsmateriale	-4 947
Snørydding	-31 388
Andre fremmede tjenester	-783
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 061
Andre kontorkostnader	-1 149
Bank- og kortgebyr	-2 680
Velferdskostnader	-1 951
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 403

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	18 439
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 244
SUM FINANSINNTEKTER	30 819

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-222 561
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-222 583

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931, antatt	300 000
Rehabilitering 2012, balkonger/vinduer	4 619 225
Avskrevet tidligere år	-1 375 587
SUM BYGNINGER	3 543 638

Tomten festes av Studentsamskipsnaden i Oslo.

Gnr.222/bnr.30

Bygningen avskrives ikke fra 2021. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er utført.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader 2024 kreditert, utfakturerert 2025	11 248
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 248

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,34 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 1 444 663

Nedbetalt i år 108 071

-3 447 266

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 447 266
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -203

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-203
---	-------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger -1 438

Gebyr og fakturaomkostninger -70

Innbetaling mottatt fra Gjensidige	-12 991
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 499

NOTE: 18

PANTSTILLELSER

Det foreligger følgende pantstillelser:

Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant	3 447 266
Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden	3 543 638

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bergensgt 15
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bergensgt 15' årsregnskap som viser et overskudd på kr 174 138,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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 anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 selskapets 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oppegård, 03.06.2025

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

Borettslaget Bergensgt 15

Oppsummering av presentasjon fra informasjonsmøte 29.01.25

Borettslaget har generelt sett ansvar for fellesrør (vann-, avløp og spillvann) fra kommunalt nett og inn til hver enkelt leilighet.

Rørene fra fellesstamme (vann og avløp) som er plassert i bad og på kjøkken, frem til utstyr på kjøkken og bad er generelt sett eiers ansvar.

Dagens tekniske anlegg

Blokken ble bygget for ca. 95 år siden. Avløpsrør og sluk er av typen støpejern, sluk er uten klemring og vannrør er av type kobber. Originale rør er har overskredet forventet levetid, eller de nærmer seg raskt tidspunktet for når de bør skiftes ut.

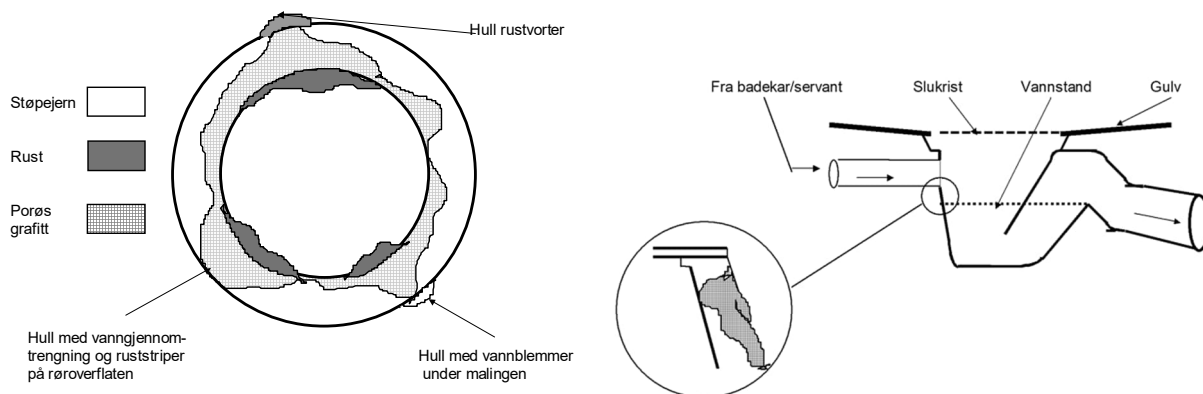
Borettslaget har tidligere gjennomført sprøyting innvendig i avløpsrørene. Rapporten fra kamerakjøringen beskriver stor slitasje og stor deformering av bunn- og uttrekksledninger inkl. sluk. Dette kan vurderes i sammenheng med kommunalt arbeid i gaten om man vurderer strømpe eller ser på muligheten for å fysisk skifte rørene.

Aldring av rør

Slitasjen på rørene foregår på litt ulike måter etter hvilket materiale de er utført i.

Vannrørene i kobber slites fra innsiden, ved i hovedsak to typer slitasje. Det er jevn slitasje som skjer langsomt, hvor metallet slites bort og tykkelsen på rørene blir mindre. Videre har vi en lokal slitasje som kan utvikle seg raskt på et svært lite område. Varmtvannsrør slites raskere enn kaldtvannsrør.

Avløp i støpejern ruster opp fra innsiden. Jernet spises opp og etterlater seg kullstoffet. Kullstoffet er porøst og slipper vann igjennom, samtidig tåler det ingen belastning. Lekkasje vil sees på utsiden når røret er gjennomrustet, eller i taket under når sluket ikke holder tett.

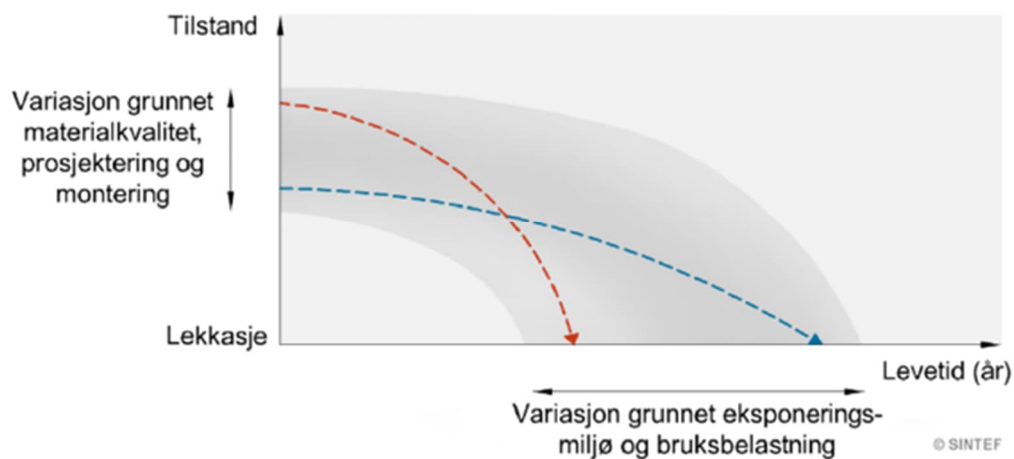




Felles for alle rør er at lekkasjene ofte har vært aktive lenge før de blir oppdaget, gjerne via taket i etasjen under.

Teknisk vurdering av tilstand

Sintef Byggforsk har utarbeidet en levetidstabell 700.330 og definisjoner for hvordan tilstand kan vurderes. Levetiden er en funksjon av utgangspunktet og nedbrytningsfaktorer.



I blad 700.330 er det definert forventet levetid på de ulike komponentene i anlegget. Generelt har skjøtedeler og ventiler kortere levetid enn de løpende rørene. Under er angitt forventet levetid til rørkvaliteten som ble benyttet i deres bygg.

Vannrør	Levetid
Kobber, Kaldt vann	75-200 år
Kobber, Varmt vann	75-150 år
Glødde kobberrør	25-50 år

Avløpsrør	Levetid
Støpejern, bad	50-100 år
Støpejern, kjøkken	40-75 år
Dagens MA-rør	50-100 år
Sluk, Støpejern	50-75 år

Vedlikeholdsmetoder

Avløpsrør – sluk, stammer, bunn og uttrekksledninger

- Avløpsrør og sluk byttes ut fysisk – nytt anlegg prosjekteres for dagens behov
 - Sluk leveres med klemring for tette membranløsninger
- Reparerer innvendig med foring eller maling – ned til 50 mm
 - Fare for skade ved rensing når det eksisterende er dårlig
 - Små dimensjoner blir ikke rehabilitert
 - Sluk mangler fortsatt klemring for tette membranløsninger

Gjennomføres ved at en fiberstrømpe mettes med epoxylim og blåses inn i eksisterende avløpstrasè. Strømpen herder, og det er etablert et nytt «rør» inne i det gamle.

15:54:04 / 02-12-2021



Vannrør – stammer og fordelingsledninger

- Vannrør må byttes ut fysisk – nytt anlegg prosjekteres for dagens behov
 - Vannrør anbefales å plasseres i rom med sluk
 - Vannrør kan plasseres et annet sted i bygget og fordeles fra ny stammeplassering
 - Fordelingsledninger blir kasset inn gjennom der de blir plassert

Muligheter for vedlikehold

2-delt prosjekt hvor de ulike delen av anlegget vedlikeholdes hver for seg (= 2 prosjektgjennomføringer)

- avløpsrør – er rehabilitert med en sprøyting av avløp.
- vannrør – byttes og settes i ny trasè – innkassinger gjennom leiligheter og fellesområder
- sluk – byttes til nytt med klemring – nye vanntette overflater etableres

Gir dårligere tekniske løsninger, blir dyrere og setter noen begrensinger for muligheten til endring

1 prosjekt hvor de ulike delen av anlegget vedlikeholdes samtidig (= 1 prosjektgjennomføring)

- vann og avløpsrør byttes fra kjeller til loft
- nye sluk monteres
- membran og flis legges på gulv og vegg i henhold til dagens krav
- toalett byttes – øvrig sanitærutstyr og belysning de- og monteres
- kjellerstrekking byttes

Gir mulighet for å etablere andre bærekraftige løsninger som eksempelvis felles varmtvanns beredning med eller uten varmepumpeløsninger.

1 prosjekt gir gode tekniske løsninger og mulighet for verdifulle endring på anlegget

Budsjettoverslag

Kostnader i snitt pr leilighet (vil fordeles etter eierbrøk) – tall hentet fra nylige prosjekter (kan avvike)

2-delt løsning		Helhetlig prosjekt	
		Komplett utskifting av vann og avløpsrør inklusive sluk	
		Utskifting av fellesanlegg i kjeller	
		Etablering av nye overflater i våtrom.	
Vannrør	kr 120 – 140.000,-		
Sluk og overflater	kr 250 – 400.000,-		
Totalt pr leilighet		Totalt pr leilighet	kr 300 – 350.000,-

Produksjonstid i hver leilighet – tall hentet fra nylige prosjekter (kan avvike)

2-delt løsning	Helhetlig prosjekt
Vannrør 2 – 3 uker	Komplett utskifting av vann og avløpsrør inklusive sluk
Sluk og overflater 3 – 5 uker	Utskifting av fellesanlegg i kjeller
	Etablering av nye overflater i våtrom.
Totalt pr leilighet 5 – 8 uker over 2 perioder	Totalt pr leilighet 4 – 5 uker over 1 periode

Hvorfor fellestiltak?

Boligselskapet har en plikt definert i Lov om burettslag (burettslagslova) til å vedlikeholde eiendommen og vedtektene til Borettslaget detaljerer forholdet nærmere.

Styrets oppgaver er definert i §8-8

Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.

§5-17 Vedlikehald o. a. frå laget

Laget har plikt til å holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand. Dette gjelder også felles rør, kanaler og felles installasjon som går gjennom leiligheten.

I praksis betyr dette at fellesskapet må vedlikeholde felles røranlegg og eier må gi tilgang for vedlikehold.

Denne typen tiltak som bryter brannskillene er søknadspliktige arbeider. I forbindelse med søknadspliktige arbeider må plan og bygningsloven med sine forskrifter følges. Det er teknisk forskrift om hvordan arbeidet skal gjennomføres og krav om uavhengig kontroll av fuktsikring om det er arbeider i våtrom.

Den tekniske lovgivningen har ikke samme grensesnitt som burettslagslova når det gjelder ansvar for tekniske løsninger i leiligheten noe som betyr at tiltaket må gjennomføres som et samlet tiltak.

Planlegging av veien videre

- Felleskapet har et ansvar for å vedlikeholde bygningen og felles installasjoner
- Lekkasje på vannrør er årsaken til flere og dyrere skader på grunn av elde enn avløpsrør
 - Fokuserer på antall lekkasjer på tappevann, ikke avløpslekkasjer selv om det er «enkelt» å reparere avløp bare for å gjøre noe
- Bærekraft er å tenke helhetlig
 - Felleskapet sitt ansvar er vann- avløp og sluk – alle 3 elementer må planlegges for før tiltak iverksettes
 - Vurdere kost/nytte både teknisk, økonomisk og estetisk
- Tidspunkt for gjennomføring av tiltak
 - Levetidsvurderinger er indikatorer på hvilket vedlikehold som bør gjøres
 - Forsikringsstatistikken til boligselskapet indikerer mer nøyaktig tidspunkt – forsikrings premien øker i takt med skadene

Planlegging av vedlikehold gir de beste tekniske og økonomiske løsningene

Oslo 10.02.25

OBOS Prosjekt AS
Raymond Nielsen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 2450 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BERGENSGT 15

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.