

# 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 Styreverretmet.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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>799 601</b>	<b>982 258</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>66 067</b>	<b>-182 657</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>865 668</b>	<b>799 601</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		940 485	853 957
Kortsiktig gjeld		-74 817	-54 356
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>865 668</b>	<b>799 601</b>

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 506 528	1 375 968	1 387 000	1 595 000
Andre inntekter	3	1 155	6 120	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 507 683</b>	<b>1 382 088</b>	<b>1 387 000</b>	<b>1 595 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 141 781</b>	<b>-1 283 562</b>	<b>-985 152</b>	<b>-1 402 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>365 902</b>	<b>98 526</b>	<b>401 848</b>	<b>193 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 819	25 404	500	1 000
Finanskostnader	12	-222 583	-189 650	-215 000	-216 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-191 764</b>	<b>-164 246</b>	<b>-214 500</b>	<b>-215 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>174 138</b>	<b>-65 719</b>	<b>187 348</b>	<b>-22 000</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 543 638	3 543 638
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 543 638</b>	<b>3 543 638</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>940 485</b>	<b>853 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 484 123</b>	<b>4 397 595</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		47 200	47 200
Opptjent egenkapital		914 840	740 702
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>962 040</b>	<b>787 902</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 447 266	3 555 337
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 447 266</b>	<b>3 555 337</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 817</b>	<b>54 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 484 123</b>	<b>4 397 595</b>
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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 506 528</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bysykelstasjon	1 155
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 155</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

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

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

**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 konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt AS	-25 969
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 726</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-259 408</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-269 198</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-63 403</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

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

Renter og gebyr på lån	-222 561
Renter på leverandørgjeld	-22
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-222 583</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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, utfakturert 2025	11 248
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 248</b>

**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
--	------------

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 447 266</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-203
----------------------------	------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-203</b>
---	-------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-1 438
---------------------	--------

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
------------------------------	-----

Innbetaling mottatt fra Gjensidige	-12 991
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 499</b>

**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](mailto: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.

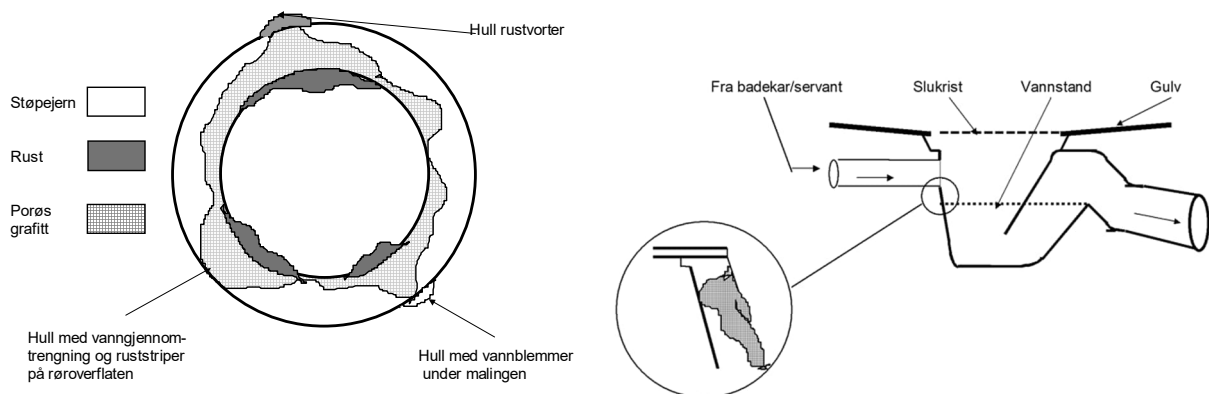
Borettslaget har tidligere gjennomført sprøyting innvendig i avløpsrørene. Rapporten fra kamerakjøringen beskriver stor slitasje og stor deformering av bunn- og uttrekksledninger inkl. sluk. Dette kan vurderes i sammenheng med kommunalt arbeid i gaten om man vurderer strømpe eller ser på muligheten for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

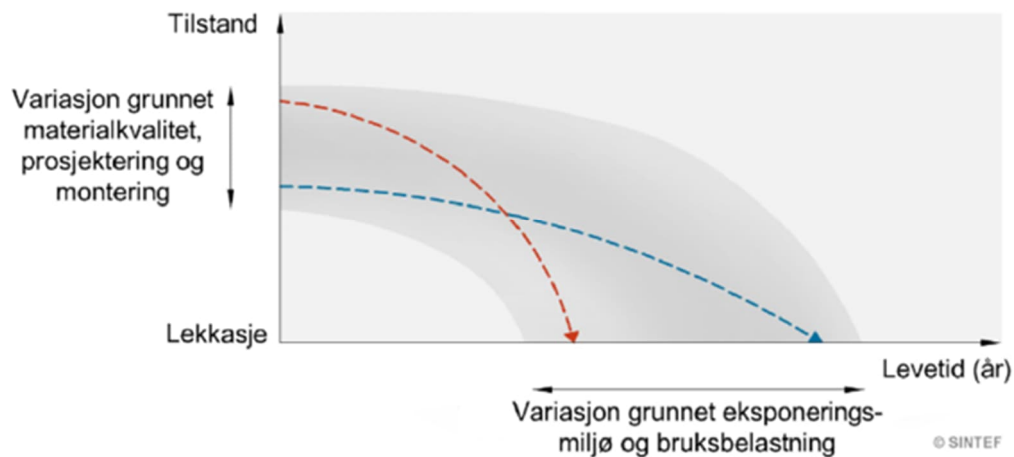




Felles for alle rør er at lekkasjene ofte har vært aktive lenge før de blir oppdaget, gjerne via taket i etasjen under.

### 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 kobberør	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

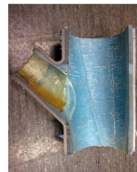
### Vedlikeholdsmetoder

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
- kjellerstrek 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)

<b>2-delt løsning</b>	<b>Helhetlig prosjekt</b>
Vannrør kr 120 – 140.000,-	Komplett utskifting av vann og avløpsrør inklusive sluk
Sluk og overflater kr 250 – 400.000,-	Utskifting av fellesanlegg i kjeller
	Etablering av nye overflater i våtrom.
<b>Totalt pr leilighet kr 370 – 540.000,-</b>	<b>Totalt pr leilighet kr 300 – 350.000,-</b>

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

<b>2-delt løsning</b>	<b>Helhetlig prosjekt</b>
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.
<b>Totalt pr leilighet 5 – 8 uker over 2 perioder</b>	<b>Totalt pr leilighet 4 – 5 uker over 1 periode</b>

### 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 søknadspiktige arbeider. I forbindelse med søknadspiktige 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



SINTEF

# Rapport

## Bergensgata 15

Tilstandsvurdering av vannrør

### Forfatter(e):

Ruben Lien Johansen

### Rapportnummer:

2025:00987 - Fortrolig

### Oppdragsgiver(e):

Oslo VVS Service AS



SINTEF Community  
Postadresse:  
Postboks 124 Blindern  
0314 Oslo  
Sentralbord: 40005100  
info@sintef.no

Foretaksregister:  
NO 919 303 808 MVA

# Rapport

## Bergensgata 15

Tilstandsvurdering av vannrør

**EMNEORD**  
Tilstandsvurdering  
Vannrør  
Kobber  
Korrosjon

**VERSJON**  
1

**DATO**  
2025-09-30

**FORFATTER(E)**  
Ruben Lien Johansen

**OPPDRAGSGIVER(E)**  
Oslo VVS Service AS

**OPPDRAGSGIVERS REFERANSE**  
Raymond Markussen

**PROSJEKTNUMMER**  
102016039-47

**ANTALL SIDER OG VEDLEGG**  
12

### Sammendrag

SINTEF har, på oppdrag av Oslo VVS Service AS, utført en tilstandsvurdering av vannrør fra Borettslaget Bergensgata 15 i Oslo. Vurderinger er basert på informasjon fra oppdragsgiver og analyse av tilsendte rørprøver i SINTEFs laboratorium.

Det er noe varierende grad av korrosjon på rørprøvene. Rørprøve nr. 4 har en estimert restlevetid på 30 – 50 år. Resterende prøver hadde en estimert restlevetid på over 50 år. Se avsnitt 4 Registreringer for mer informasjon.

Beslutning om riktig tidspunkt for utskiftning må gjøres etter en helhetsvurdering. Tilstand og restlevetid til rør, koblinger, ventiler og annet utstyr må ses i sammenheng med byggets vannskadehistorikk, plassering av installasjoner og konsekvenser ved en eventuell lekkasje. I hvilken grad rørsystemet består av ulike rørkvaliteter (alder) med behov for utskiftning på forskjellige tidspunkt må også hensyntas. Resultatene gjelder kun de objekter som er analysert. I hvor stor grad resultater fra analysen er representativt for tilsvarende rør eller rør av andre dimensjoner er ikke vurdert.

**UTARBEIDET AV**  
Ruben Lien Johansen

SIGNATUR

**KONTROLLERT AV**  
Karolina Stråby

SIGNATUR

**GODKJENT AV**  
Pål Harstad

SIGNATUR

**RAPPORT NR.**  
2025:00987

**ISBN**  
-

**GRADERING**  
Fortrolig

**GRADERING DENNE SIDE**  
Fortrolig



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Konstruksjon</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Metode</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Registreringer</b> .....	<b>5</b>
	4.1 Måling av godstykkelse .....	5
<b>5</b>	<b>Diskusjon</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Konklusjon</b> .....	<b>12</b>

## 1 Innledning

SINTEF har, på oppdrag av Oslo VVS Service AS foretatt en tilstandsvurdering av tilsendte prøver fra vannrør fra Borettslaget Bergensgata 15 i Oslo. Vurderinger i denne rapport er basert på informasjon fra oppdragsgiver og analyse av rørprøver i SINTEF sitt laboratorium den 24.09.2025. Rørprøver ble levert til SINTEF den 17.09.2025.

SINTEF var ikke involvert i valg av sted for uttak av rørprøver eller hvor mange prøver som skulle tas ut. I hvor stor grad resultater fra analysen er representative for hele anlegget er derfor utenfor omfang av denne rapport.

## 2 Konstruksjon

Borettslaget Bergensgata 15 består av totalt 24 borettslagsandeler fordelt på fire oppganger i én frittstående bygning, se Figur 1 og Tabell 1



Figur 1: Borettslaget Bergensgata 15, Kilde: norgeskart.no

Tabell 1: Oversikt konstruksjon

Bergensgata 15	
<b>Adresse</b> Bergensgata 15 A-D	<b>Gnr./ Bnr.</b> OSLO 0301-222/30
<b>Byggeår</b> 1931-1932	<b>Antall bygg</b> 1
<b>Antall etasjer pr. bygg</b> 3 stk. pluss kjeller og loft	<b>Antall boenheter</b> 24

### 3 Metode

Undersøkelser i laboratorium er gjort på et utvalg av rørprøver fra boligselskapet. I laboratoriet kappes rørprøver på tvers og/ eller i lengderetningen. Tilstedeværelse av belegg eller avleiringer noteres. Innvendig belegg fjernes deretter fra rørene. Snittflatene slipes blanke før man noterer dybde, utbredelse og gjenværende godstykkelse. Resttykkelse måles enten i bunn av korrosjonsgrop eller som minste godstykkelse. Beregning av korrosjonshastighet er basert på rørets alder og målt resttykkelse i forhold til opprinnelig godstykkelse. Angitt restlevetid for rørprøvene er basert på beregning av korrosjonshastighet og generelt inntrykk av respektive rørprøve.

Det er mange faktorer som påvirker slitasjen (korrosjon) på rørene. Fremtidige endringer i f.eks. vannforbruk og vannkvalitet er vanskelig å vurdere og kan påvirke korrosjonshastigheten. For å ta høyde for usikkerhet er restlevetider i rapporten oppgitt som et spenn. Tallene bør derfor ikke leses som en absoluttverdi, men som en veiledning.

Følgende spenn for restlevetider brukes i rapporten:

<b>0 – 15 år</b>	Tydelige tegn til korrosjon med økt risiko for funksjonssvikt/ lekkasje. Sikkerhetsmessig lønnsomt å planlegge tiltak i nær fremtid.
<b>15 – 30 år</b>	Antydning til korrosjon. Ikke nødvendig med omfattende tiltak på nåværende tidspunkt, men muligens lokale utbedringer. Anbefales ny vurdering om ca. 10– 15 år.
<b>30 – 50 år</b>	Lite synlig korrosjon (kun tegn til normal slitasje). Fortsatt en god del levetid igjen.
<b>&gt; 50 år</b>	Tilstand/ levetid tilsvarende nye rør.

For mer informasjon om usikkerhetsmomenter se kapittel 5.

## 4 Registreringer

### 4.1 Måling av godstykkelse

Tabell 2 beskriver de prøveobjekter som er tatt ut for videre analyse på laboratorium og måleresultater.




Utvendig diameter og opprinnelig godstykkelse på vannrør i henhold til standard for *Kobberrør med kobberrørgjenger (M)*.

Estimert restlevetid er beregnet i henhold til beskrivelse i kapittel 3 *Metode*. Monteringsår for estimering av restlevetid er satt til byggeår, 1932. Basert på rørdimensjon antas det at prøve nr. 4 er er montert på et senere tidspunkt. Det er stor usikkerhet knyttet til faktisk alder på denne prøven. Det er derfor sannsynlig at denne er montert i ettertid. Estimert levetid forutsetter at prøven er montert før 1980.




Tabell 2: Prøveidentifikasjon

Prøve nr.	Type rør	Plassering	Utv. diameter (mm / ")	Opprinnelig veggtykkelse (mm)	Målt resttykkelse (mm)	Estimert restlevetid (år)
1	KV	Kjeller	25.40 / 1	1.6	1.2	>50
2	KV	Kjeller	38.10 / 1 ½	1.6	1.5	>50
3	KV	Kjeller	25.40 / 1	1,6	1.1	>50
4	KV	Kjeller	15 mm <sup>a)</sup>	1.2	0.8	30 - 50

<sup>a)</sup> Rørdimensjon iht. NS 1758 Kobberrør for kapillarlodding

<b>Rørprøve 1 – Bergensgata 15, fordelingsledning kaldtvann</b>	
<p>Rett fordelingsledning til kaldtvann med dimensjon <math>\varnothing</math> 25.40. Rørprøven var innvendig dekket med brunt og grønt belegg. Lite synlig korrosjon og en estimert restlevetid på over 50 år. Ventilen er ikke vurdert.</p>	
	<p>Figur 2: Rørprøve nr. 1 – Oversiktsbilde</p>
	<p>Figur 3: Rørprøve nr. 1 – Delt</p>
	<p>Figur 4: Rørprøve nr. 1 – Detalj</p>

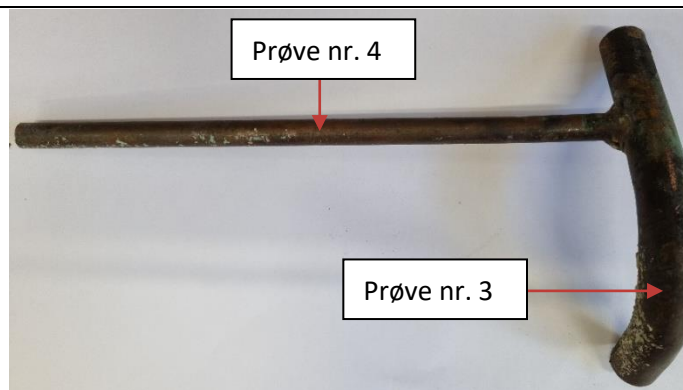


<b>Rørprøve 2 – Bergensgata 15, fordelingsledning kaldtvann</b>	
<p> Rett fordelingsledning til kaldtvann med dimensjon <math>\varnothing</math> 38.10. Rørprøven var innvendig dekket med brunt og grønt belegg. Lite synlig korrosjon og en estimert restlevetid på over 50 år.</p>	
	<p>Figur 5: Rørprøve nr. 2 – Oversiktsbilde</p>
	<p>Figur 6: Rørprøve nr. 2 – Delt</p>
	<p>Figur 7: Rørprøve nr. 2 – Detalj</p>

### Rørprøve 3 – Bergensgata 15, fordelingsledning kaldtvann

Rørprøve 3 er et 1" bend. Rørprøve 3- og 4 satt opprinnelig sammen, men ble adskilt i laboratoriet for å gjøre vurdering, se Figur 8. Rørprøve 3 er antatt å være fra byggeår, mens rørprøve 4 er antatt å være fra tidsrommet 1966 – 1979 basert på rørets dimensjoner.



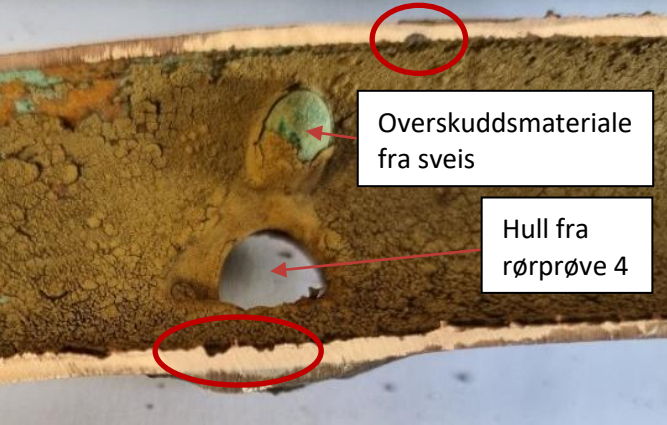
Rørprøve 3 var innvendig dekket med brunt og grønt belegg. Lite synlig korrosjon og en estimert restlevetid på over 50 år.



Figur 8:  
Rørprøve nr. 3 og 4 mens de satt sammen



Figur 9:  
Rørprøve nr. 3 – Oversiktsbilde etter at rørprøve nr. 4 er fjernet

	<p>Figur 10: Rørprøve nr. 3 – Delt</p>
	<p>Figur 11: Rørprøve nr. 3 – Detalj Viser korrosjonsgroper</p>
	<p>Figur 12: Rørprøve nr. 3 – Detalj Viser korrosjonsgroper ringet rundt med rødt. Hullet etter rørprøve 4 vises, samt overskuddsmateriale fra sveis mellom rørprøve 3- og 4</p>

<b>Rørprøve 4 – Bergensgata 15, koblingsrør kaldtvann</b>	
<p>Rett koblingsrør til kaldtvann med dimensjon <math>\varnothing</math> 15 mm. Rørprøven var innvendig dekket med brunt og grønt belegg. Lite synlig korrosjon og en estimert restlevetid på over 50 år.</p>	
	<p>Figur 13: Rørprøve nr. 4 – Oversiktsbilde</p>
	<p>Figur 14: Rørprøve nr. 4 – Delt</p>
	<p>Figur 15: Rørprøve nr. 4 – Detalj Viser korrosjonsgroper</p>

## 5 Diskusjon

### Alder rørprøver

Beregninger av korrosjonshastighet er basert på rørets alder og målt resttykkelse i forhold til opprinnelig veggtykkelse. Dersom røret er nyere enn antatt vill dette gi utslag i beregningene og påvirke antatt restlevetid.

### Representativt utvalg av rørprøver

Ved en stikkprøvekontroll må man vurdere hvor representativ tilstanden på en rørprøvene er i forhold til det aktuelle rørstrekke/ installasjonen som helhet. Uttak av et større antall prøver fra forskjellige steder av installasjonen minsker usikkerheten, men krever som regel større bygningsmessige inngrep og økte kostander for uttak av prøver.

For vannrør er det flere forhold som påvirker tilstanden. Vannhastighet, vanntemperatur, pH og innhold av oppløste mineralstoffer i vannet kan tære på kobberrørene. Grunnet varierende forhold kan det være utfordrende å anslå hvor i bygget slitasjen på vannrørene er størst. Korrosjon kan oppstå lokalt og tilstanden på forskjellige steder langs et rørstrekk kan variere mye. Usikkerhet i anslått restlevetid for vannrør er derfor knyttet til i hvor stor grad prøvene er et representativt utvalg av byggets vanninstallasjoner. Dersom man tar stikkprøver fra forskjellige steder i bygget, fra rør med ulik dimensjon og på både varmt- og kaldtvannsrør vil man minske usikkerheten.

### Beregning av restlevetid

Beregning av korrosjonshastighet er basert på rørets alder og målt resttykkelse i forhold til opprinnelig godstykkelse. Restlevetiden beregnes deretter basert på korrosjonshastigheten [mm/år] og hvor lang tid det da tar før resttykkelsen når en kritisk grenseverdi. Disse beregningene tar utgangspunkt i at korrosjonsprosessen er lineær og vil foregå i samme tempo også i fremtiden. Fremtidige endringer i f.eks. forbruk og vannkvalitet kan påvirke korrosjonshastigheten. Usikkerhet i anslått restlevetid er derfor også knyttet til i hvor stor grad antakelser om korrosjonsprosessen er riktig. Restlevetiden bør derfor ikke leses som en absoluttverdi, men som en veiledning.

### Helhetsvurdering

Koblinger, ventiler og andre komponenter er ikke vurdert i forbindelse med dette oppdrag. Beslutning om riktig tidspunkt for utskiftning må gjøres etter en helhetsvurdering. Tilstand og restlevetid til rør, koblinger og utstyr må ses i sammenheng med byggets vannskadehistorikk, plassering av installasjoner og konsekvenser ved en eventuell lekkasje samt i hvilken grad rørsystemet består av ulike rørkvaliteter (alder) med behov for utskiftning på forskjellige tidspunkt.

## 6 Konklusjon

Det er varierende grad av korrosjon på rørprøvene. Oppsummering av estimerte restlevetider er vist i Tabell 3.

Tabell 3: Oppsummering resultater

Prøve nr.	Type rør	Plassering	Estimert restlevetid (år)			
			0 – 15	15 – 30	30 – 50	>50
1	KV	Bergensgata 15, kjeller				X
2	KV	Bergensgata 15, kjeller				X
3	KV	Bergensgata 15, kjeller				X
4	KV	Bergensgata 15, kjeller			X <sup>a)</sup>	

<sup>a)</sup> Estimert levetid forutsetter at prøven er montert før 1980.

Oppdatert 4. november 2025

## Nyhet

# Rørprosjektet - oppdatering

Kjære beboere.

Nå er det sikkert mange som er nysgjerrige på hvordan det går med rørprosjektet.

I høst har styret engasjert Selvaag Prosjekt for å ta en rørprøve, da vi ville ha et sterkere beslutningsgrunnlag før vi gikk videre med en totalreovering. De har hjulpet oss å ta prøver av fire ulike rør og rørtyper i anlegget. Det innebærer at rørlegger har fryst rørene og saget bort rørdeler og sendt på analyse hos forskningsinstituttet SINTEF.

Vi har nå fått svar fra laben, og de fleste prøvene viser 50+ års restlevetid, med én prøve som viser 30-50 års levetid (se vedlegg). Selvaag Prosjekt sier at de: "ser ikke noe behov for full rehabilitering i nærmeste fremtid". I forbindelse med rørprøven fikk vi også ny, moderne hovedstoppekran, så vi har altså slått to fluer i en smekk og fått rehabilitert viktige deler av anlegget i prosessen.

Dermed ligger det an til at vi utsetter utskiftning av vannrør på ubestemt tid. Styret som helhet er lettet for at vi kan gå videre uten dette omfattende prosjektet som totalt sett lå an til å koste rundt 350 000 - 400 000 per leilighet og ført til riving av samtlige bad, inkludert de nyeste badene fra 2024.

Selv om dette er gode nyheter for borettslaget, er det sikkert noen som har gamle bad og føler seg skuffet. Vi har stor forståelse for dette. Derfor jobber vi med å utvikle en støtteordning for de som har gammelt sluk og vil pusse opp badet for å ordne dette. For de som ønsker å pusse opp bad så har Selvaag tipset oss om to dyktige baderomsentreprenører som gir tett personlig oppfølging for å få et pent bad. Det er verdt å nevne at individuell oppussing vil som oftest gi et bedre estetisk resultat og derav høyere markedsverdi på leiligheten enn et standard "prosjektbad".

Vi i styret jobber nå med å lage en god plan for veien videre, både for vedlikehold, men også for fornuftig økonomisk drift av borettslaget for årene som kommer.

Det innebærer følgende tiltak:

- Rehabilitering av bunnledningene (med strømppe).
- Utskiftning av gammel stoppekran under oppgang A.
- Utarbeide støtteordning og regler for individuell oppussing og hvordan man burde bytte sluk ved eventuell oppussing.
- Oppsparingsplan til egenkapital for utskiftning av vannrør i fremtiden (tidshorisont ~30 år)

Spørsmål rundt dette kan tas med styreleder Gudmundur.

Med vennlig hilsen,

Styret

PDF

202500987 Bergensgata 15 - tilstandsvurdering vannrør - signed.pdf [fast ned på Vibbo](#)