



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 150 393  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGENSGT 15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Zhai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 294 704	1 213 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 294 704</b>	<b>1 213 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	73 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 900	228 320
Annen driftskostnad		752 964	741 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>852 324</b>	<b>1 043 220</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>442 380</b>	<b>169 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 270	9 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 270</b>	<b>9 933</b>
Annen finanskostnad		78 792	108 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 792</b>	<b>108 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 522</b>	<b>-98 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 858	70 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>373 858</b>	<b>70 926</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 543 638	3 543 638
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			30 900
Sum varige driftsmidler		3 543 638	3 574 538
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 543 638	3 574 538
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		59 008	66 877
Sum fordringer		59 008	66 877
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 499	617 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 499	617 556
Sum omløpsmidler		860 507	684 433
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		47 200	47 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>47 200</b>	<b>47 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		437 404	63 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>437 404</b>	<b>63 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>484 604</b>	<b>110 747</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 895 040	3 896 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 895 040</b>	<b>3 896 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 895 040</b>	<b>3 896 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 791	217 685
Leverandørgjeld		5 006	10 097
Skyldige offentlige avgifter			659
Annen kortsiktig gjeld		15 704	23 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 501</b>	<b>252 124</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 919 541</b>	<b>4 148 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 579698

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 963 150 393  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGENSGT 15  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bettyna Zhai  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 963 150 393  
BORETTLAGET BERGENSGT 15

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 294 704	1 213 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 294 704</b>	<b>1 213 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	73 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 900	228 320
Annen driftskostnad		752 964	741 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>852 324</b>	<b>1 043 220</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>442 380</b>	<b>169 780</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 270	9 933
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 270</b>	<b>9 933</b>
Annen finanskostnad		78 792	108 786
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>78 792</b>	<b>108 786</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-68 522</b>	<b>-98 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>373 858</b>	<b>70 927</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		373 858	70 926
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>373 858</b>	<b>70 926</b>



Organisasjonsnr: 963 150 393  
BORETTSLAGET BERGENSGT 15

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 543 638	3 543 638
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		30 900
Sum varige driftsmidler	3 543 638	3 574 538
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	3 543 638	3 574 538
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	59 008	66 877
Sum fordringer	59 008	66 877
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	801 499	617 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	801 499	617 556
Sum omløpsmidler	860 507	684 433
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	47 200	47 200
Sum innskutt egenkapital	47 200	47 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	437 404	63 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>437 404</b>	<b>63 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>484 604</b>	<b>110 747</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 895 040	3 896 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 895 040</b>	<b>3 896 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 895 040</b>	<b>3 896 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 791	217 685
Leverandørgjeld	5 006	10 097
Skyldige offentlige avgifter		659
Annen kortsiktig gjeld	15 704	23 683
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 501</b>	<b>252 124</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 919 541</b>	<b>4 148 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>



Organisasjonsnr: 963 150 393  
BORETTSLAGET BERGENSGT 15

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2022

Borettslaget Bergensgt 15

22. juni 2022

Selskapsnummer: 2450





## 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:

22. juni 2022 kl. 18:00, Tørkeloftet over oppgang A/B i Bergensgata 15.

### 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Oppdatering av vedtekter
5. Oppdatering av husordensreglene
6. Budsjett 2022 - inntømt og ønske om gjennomgang av økonomi og ønske om å sette ned
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Bergensgt 15**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000 for 2021 og kr 72.000 for 2022.



## Styrets innstilling

Økningen av Styrehonorar for 2022 er foreslått på bakgrunn av å velge 4 styremedlemmer istedet for 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Dette er et ønske for å få flere styremedlemmer som kan engasjere seg i drift av borettslaget. Beløpet er derfor tenkt å kunne honorere de 4 styremedlemmene i henhold til aktivitet og engasjement.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 72 000

Sak 4

## Oppdatering av vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har oppdatert vedtektene for Borettslaget. De gamle vedtektene ble godkjent på Generalforsamlingen i 1964. De nye vedtektene er oppdatert til dagens standard og regelverk. De gamle vedtektene ligger på Vibbo fram til godkjenning av de nye. Hver enkelt kan sammenligne de gamle vedtektene på Vibbo med vedlegget i innkallingen for å se endringene.

## Styrets innstilling

Styret mener det er behov for oppdateringen.

## Forslag til vedtak

De oppdaterte vedtektene godkjennes sin helhet.

## Vedlegg

2. Vedtekter 2022.pdf

Sak 5

## Oppdatering av husordensreglene

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene for å samsvare med de nye vedtektene og andre justeringer i henhold til skikk og bruk i borettslaget. De gamle husordensreglene ligger på Vibbo fram til de nye er godkjent. Hver enkelt kan sammenligne de gamle husordensreglene på Vibbo med vedlegget til innkallingen for å se endringene.



## Styrets innstilling

Styret mener det er relevant å oppdatere husordensreglene.

## Forslag til vedtak

Husordensreglene godkjennes i sin helhet.

## Vedlegg

3. Ordensregler brl Bergenesgata 15 2022.pdf

Sak 6

## Budsjett 2022 - innkomet og ønske om gjennomgang av økonomi og ønske om å sette ned

### Forslag fremmet av:

Øyvind Aleksander Andersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i fjor ble det en økning i husleien som en føre-var-prinsippet hvis vi tapte festesaken mot SiO hvis jeg husker riktig. Det hadde vært veldig fint med en gjennomgang fra styret om husleieøkningen fortsatt er behov for eller om det går an å justere den ned igjen ettersom festesaken gikk i vår favør. Og eventuelt mulighet til å stemme over en slik reduksjon.

## Styrets innstilling

Da husleien ble økt på Generalforsamlingen i fjor så hadde ikke husleien vært økt på 10 år (siden det ble tatt opp lån pga vindu-/ og balkongprosjektet). Etter at Styret nå har fått utarbeidet en vedlikeholdsrapport for borettslaget så er det ikke aktuelt å sette ned husleien. Styret vil informere om aktuelle fremtidige prosjekter som kan få konsekvenser for husleien på sikt. Se vedlagt vedlikeholdsrapport og kommentarer fra Styret. Husleien skal ikke vedtas på Generalforsamlingen da det ligger Styrets mandat å bestemme. Hvis beboerne er uenig i Styrets forslag/plan så vil nåværende Styre trekke seg fra videre Styreverv.

## Forslag til vedtak

Husleien forblir uendret i 2022.

## Vedlegg

4. 3.00 Overordnet vedlikeholdsplan 07.02.2022 (ID 79395).pdf

5. Kommentarer fra styret til vedlikeholdsprosjekter og husleie.pdf



Sak 7

## Valg av revisor

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har fram til årets generalforsamling for regnskap/ budsjett revidert av revisor Helene Sundelin Johansen. Det er mest naturlig å bytte til ny revisor som er foreslått av forretningsfører da de er billigere enn den nåværende samt de har lettere tilgang til alle dokumentene gjennom OBOS systemer. Obos har avtaler med: Otterstads revisjon AS, BDO AS, EY og PWC. Revisjonen vil gå mye raskere ved å velge for eksempel Otterstads Revisjon, da alle disse har tilgang til våre systemer.

### Styrets innstilling

Styret foreslår å bytte revisor til Otterstads Revisjonskontor AS.

### Forslag til vedtak

Otterstads revisjonskontor AS velges til revisor fra og med regnskapsåret 2022.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 1 styremedlem
- 2 styremedlem

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 varamedlem
- 2 varamedlem





## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Trine Elisabeth Strøm	Bergensgata 15 B
Styremedlem	Kim Allgot	Bergensgata 15 A
Styremedlem	Nina Bjørnø Haugen	Bergensgata 15 A
Varamedlem	Kine Marlene Berglund	Bergensgata 15 D
Varamedlem	David Sanchit Bleken Torhaug	Bergensgata 15 A

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bergensgt 15

Borettslaget består av 24 andelseiligheter.

Borettslaget Bergensgt 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963150393, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensgata 15 A - D

Gårds- og bruksnummer: 222/30

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen.

### Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2021 har vært preget av to store «prosjekter» som har tatt mye tid gjennom hele året.

Pkt 1 er at vi byttet forretningsfører fra Adv Christen Røer til OBOS eiendomsforvaltning (se utfyllende info under Annen info: Styrearbeid).

Pkt 2 har vært Festeavgiftssaken mot Studentskipnaden SiO (se utfyllende info under Annen info: Styrearbeid).

I tillegg har Styret arrangert 2 dugnader (vår og høst) samt en sensommerfest, alt med god avstand og innenfor de da aktuelle smittevernrestriksjonene pga Covid-19.

På slutten av året fikk Styret gjennomført en befaring av selve bygget, Borettslaget 15, med Atle Johnsrud, Prosjekt- og byggeleder, OBOS Prosjekt AS, som utarbeidet en rapport/ vedlikeholdsplan for bygget (se utfyllende info under Budsjett 2022 – Drift og vedlikehold).

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 294 704.  
Avvik fra budsjett skyldes feilbudsjettering.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 852 324.

## Resultat

Årets resultat på kr 373 858 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.  
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 836 006 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 420.000 til større vedlikehold. Se vedlegg «kommentarer fra Styret til vedlikeholdsprosjekter og husleie»

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

## Forsikring

Premieendringer er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bergensgt 15.

## Lån

Borettslaget Bergensgt 15 har lån i Handelsbanken.

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



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Til generalforsamlingen i Borettslaget Bergensgate 15

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Jeg har revidert Borettslaget Bergensgate 15 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 373.858. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsrapporten. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det min oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap jeg har opparbeidet meg under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Jeg har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Statsautorisert revisor

Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22  
1914 Ytre Bnebakk  
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06  
E-post: hesjo@online.no  
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 1 av 2



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ytre Enebakk, 15. juni 2022

*Helene Sundelin Johansen*  
Helene Sundelin Johansen

statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor

Helene Sundelin Johansen

Setraveien 22  
1914 Ytre Enebakk  
Org.nr. 962 326 870

Mobil: +47 90 20 31 06  
E-post: [hesjo@online.no](mailto:hesjo@online.no)  
Medlem av Den norske Revisorforening

Side 2 av 2



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE  
MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>463 749</b>	<b>362 205</b>	<b>463 749</b>	<b>836 006</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		373 858	70 926	299 380	589 400
Tilbakeføring av avskrivning	14	30 900	228 320	0	0
Endring påløpte avdrag		182 465	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-214 966	-197 703	0	-224 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>372 257</b>	<b>101 543</b>	<b>299 380</b>	<b>365 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>836 006</b>	<b>463 749</b>	<b>763 129</b>	<b>1 201 406</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		860 507	684 433		
Kortsiktig gjeld		-24 501	-220 684		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>836 006</b>	<b>463 749</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 293 264	1 210 560	1 371 000	1 376 000
Andre inntekter	3	1 440	2 440	2 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 294 704</b>	<b>1 213 000</b>	<b>1 373 000</b>	<b>1 376 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-13 709	-8 520	-10 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-72 000
Avskrivninger	14	-30 900	-228 320	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 500	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-72 220	-62 500	-62 500	-70 000
Konsulenthonorar	7	-53 802	-5 130	-97 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-59 419	-100 268	-155 000	-420 000
Forsikringer		-90 573	-85 752	-93 500	-99 000
Festeavgift		-26 400	-25 798	-85 900	-28 600
Kommunale avgifter	9	-190 350	-187 172	-189 500	-193 100
Energi/fyring		-48 596	-36 148	-40 500	-80 000
Bredbånd		-150 240	-149 808	-155 500	-80 000
Andre driftskostnader	10	-48 867	-76 114	-46 200	-39 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-852 324</b>	<b>-1 043 220</b>	<b>-1 006 620</b>	<b>-1 107 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>442 380</b>	<b>169 780</b>	<b>366 380</b>	<b>268 800</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 270	9 933	9 000	100
Finanskostnader	12	-78 792	-108 786	-76 000	-82 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-68 522</b>	<b>-98 853</b>	<b>-67 000</b>	<b>-81 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>373 858</b>	<b>70 926</b>	<b>299 380</b>	<b>186 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		373 858	70 926		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 543 638	3 543 638
Andre varige driftsmidler	14	0	30 900
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 543 638</b>	<b>3 574 538</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		178	4 268
Forskuddsbetalte kostnader		58 830	62 609
Driftskonto OBOS-banken		801 499	0
Innestående i andre banker		0	617 556
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>860 507</b>	<b>684 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		47 200	47 200
Opptjent egenkapital		437 404	63 547
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>484 604</b>	<b>110 747</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 895 040	3 927 540
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 895 040</b>	<b>3 927 540</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 704	20 952
Leverandørgjeld		5 006	10 097
Skyldige offentlige avgifter		0	659
Påløpte renter		3 791	3 723
Påløpte avdrag		0	182 522
Annen kortsiktig gjeld	16	6 000	2 731
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 501</b>	<b>220 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 404 145</b>	<b>4 258 971</b>
Pantstillelse	17	7 400 000	4 113 785
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2022

Styret i Borettslaget Bergensgt 15

Trine Elisabeth Strøm/s/

Kim Allgot/s/

Nina Bjørnø Haugen/s/

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

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 185 264
Bredbånd	86 400
Vaskeri	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 293 264</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Øvrige driftsinntekter	1 440
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 440</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 241, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-53 802
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 802</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 150
Drift/vedlikehold VVS	-13 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 723
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 655
Kostnader dugnader	-3 159
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 419</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter; vann/avløp, renovasjon og feieavgift	-190 350
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-190 350</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 445
Verktøy og redskaper	-3 000
Snørydding	-24 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-241
Andre kontorkostnader	-3 316
Bank- og kortgebyr	-3 748
Velferdskostnader	-421
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 867</b>

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

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	151
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 119
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 270</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 947
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-75 411
OBOS-banken	-2
Renter på leverandørgjeld	-432
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-78 792</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. Festetiden var 50 år fra 31.10.31 med rett til forlengelse med 40 år på samme vilkår. Festeforholdet ble forlenget i 1981 med 40 år. Festeaviften ble avgjort i Oslo Tingrett høsten 2021 og satt til kr. 28.722 pr. år

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

Boder	
Tilgang 2016	309 000
Avskrevet tidligere	-278 100
Avskrevet i år	-30 900
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-30 900</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,09 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2012	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	2 271 101	
Nedbetalt i år	61 243	
		-67 656

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,09 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 018 893	
Nedbetalt i år	153 723	
		-3 827 384
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-3 895 040</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt festeavgift		-6 000
--------------------	--	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-6 000</b>
-----------------------------------	--	---------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSER**

Det foreligger følgende pantstillelser:

Av borettslagets bokførte gjelder er sikret ved pant 3 895 040

Den bokførte verdi av eiendommen stillet som sikkerhet for denne gjelden 3 543 638



## Annen informasjon

### Styrets arbeid

Til pkt 1 om å bytte forretningsfører har det vært behov for mange små og større endringer i driften av borettslaget. Det har vært en krevende prosess å få overført aktuelle dokumenter og informasjon fra den gamle forretningsføreren til den nye, og det har vært mye nytt å sette seg inn i. Borettslaget har bl.a. fått en ny informasjonskanal via Vibbo som alle beboerne har tilgang til, samt Styrevernet for alt styrearbeid. Et par i styret har deltatt på flere kurs i regi av Obos for å lære mer om bruken av Vibbo, Styrevernet og div. annet. Styret har i den forbindelse også utarbeidet nye Vedtekter og Husordensregler som vil bli presentert på Generalforsamlingen 2022.

Til pkt 2 om festeavgiftssaken så har den pågått lenge. Eiendommen har matr. nr. gnr. 220, bnr. 30 i Oslo, og tomten er festet. Festeavgiften ble sist forhøyet i 2009 og er pr. 2019 på kr 21.040. Festetiden er i alt 90 år regnet fra 1931. Festekontrakten og festeforholdet ble forlenget i 1981 med 40 år. Bortfester Studentskipnaden SiO har varslet at SiO med hjemmel i tomtefesteloven § 15, 4 ledd har beregnet ny årlig festeavgift til kr 206.000 fra dette tidspunkt. Borettslaget har varslet tilbake at Borettslaget er av den oppfatning at festeavgiften ikke kan forhøyes med mer enn det såkalte engangsløftet; altså med kr. 9000,- pr dekar tomt justert med endringene i pengeverdien fra 1. januar 2002 som lovteksten foreskriver. Styret i Borettslaget valgte å engasjere Adv Burkeland for hjelp med prosessen. Det viste seg å være en god beslutning. Han hadde lang erfaring innenfor eiendomsrett og festesaker, som var helt avgjørende for å møte SiO sine krav og rettslige utspill. Det endte med at SiO ba om rettslig avgjørelse hvor 2 av Styremedlemmene var to fulle dager i Oslo Tingrett sammen med Adv. Burkeland i oktober 2021 og saken ble lagt fram for 3 dommere. Styreleder måtte vitne i saken og belyse div forhold omkring Borettslaget. Rettens avgjørelse kom julen 2021 og Borettslaget hadde vunnet festeavgiften mot SiO. Vi fikk fullt medhold og festeavgiften ble satt til kr. 28.722 pr. år. SiO ble dømt til å erstatte saksomkostningene til Borettslagets.

### Styret

Styret kan kontaktes i [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 53594557. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret via Styremail i Vibbo.



Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Vedtekter for

Borettslaget Bergensgata 15 Org. nr. 963150393

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 22.06.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Borettslaget Bergensgata 15 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Selskapets andelskapital er kr 47 200,-. Fordelt på andeler a kr 1 900,- for andel 1-8, og kr 2 000,- for andel 9-16.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Dette kan allikevel bare skje til personer pkt 3-4.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borettslag og overlating av bruk

### 4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.



- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennor, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Egenandel betales av andelseierne.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. 1.etg betaler 5% mindre enn øvrige leil.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3)

### 6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, generalforsamlingen kan velge varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



## 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når halvparten eller flere av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med halvparten eller flere av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har én rett stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.



- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



## Ordensregler for Borettslaget Bergensgata 15

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder disse.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00 eller før klokken 08:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det gjøres oppmerksom på at det er veldig lytt mellom leilighetene, spesielt ovenifra og nedover. Ta derfor hensyn til de som bor under mtp tramping, leking/hopping, trening, vaskemaskiner etc

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer. Arbeider bør fortrinnsvis utføres på ukedagene. Arbeidet tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–22:00.
- Lørdag/ søndag/ helligdager klokken 10:00–18:00.

### 3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At utgangsdørene lukker seg ordentlig når du kommer eller går, spesielt viktig på vinteren hvor dørene/ låsene kan være trege.



- At avtrekksventiler over vinduene og på kjøkken/ bad holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter, mekaniske vifte etc til ventilasjonskanalene.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon. Borettslaget har en felles Hussoppforsikring som kan benyttes ved oppdagelse av hussopp. Andelseieren må regne med å betale egenandelen ved benyttelse av forsikringen.
- At det elektriske anlegget i leiligheten oppfyller kravene for elektriske anlegg til dagens standard. Dette gjøres ved å få en befaring av en autorisert elektriker. Utskiftning eller endringer av elektrisk anlegg må dokumenteres av elektroentreprenør. Inne i leilighetene er det andelseierne/beboerne som har ansvar for det elektriske anlegget (tilsvarende eier av en enebolig). Borettslaget ved Styret tar ansvar for det elektriske anlegget i fellesarealene.
- At leiligheten holdes forsvarlig vedlikeholdt. Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres på en forsvarlig og sikker måte som ikke påfører andre andeler eller fellesarealene skader eller endringer. Om nødvendig skal kvalifiserte fagfolk innhentes for å utføre arbeidene. For våtrom gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldene våtromsnormer. Husk at sluk og avløp jevnlig må renses Ikke bruk kjemiske produkter (f.eks. Plumbo) da dette skader rørene. Arbeider som endrer ett roms areal (herunder oppsetting, fjerning eller flytting av vegger) eller dets bruksmåte skal godkjennes av Styret. Endringer av vann og avløpsanlegget skal godkjennes av Styret.
- *Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.*
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Det er ikke tillatt å gjøre noen form for endringer/ inngrep på ytterveggene, som f.eks sette opp markiser, varmpumper etc. Ved ønske om å gjøre endringen kan dette meldes som sak til generalforsamlingen.

#### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Trappevask: Utføre hver uke, og leiligheten på høyre og venstre side skiftes på hver sin uke.

Laminert vaskeskilt flyttes til nabo i samme etasje når rengjøring er utført.

- 1.etg vasker fra sitt platå til utgangspartiet, ut til hoveddøren samt koster foran inngangsdøra og holder inngangsdøra ren.
- 2.etg vasker fra sitt platå ned til platået i 1. etg samt trappen ned til kjelleren



- 3.etg vasker fra loftet ned til platået i 2. etg

Fellesarealene rengjøres av beboerne ved hver dugnad, eller hyppigere ved behov.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Borettslaget forventer at alle sorterer søppel etter Oslo kommunes regler. Se renovasjonsetatens link: [www.ren.no](http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/kildesortering) og <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/kildesortering> Det er ikke tillatt å stille avfall utenfor søppelkassene. Beboerne må selv sørge for å fjerne større emballasje, spesialavfall etc og levere til gjenbruksstasjonene som bl.a. finnes både på Kjelsås og i Bentsebrugata.

Det skal ikke oppbevares gjenstander som tilhører beboerne i fellesarealene. Ting som blir stående i fellesarealene vil kunne bli fjernet/kastet uten nærmere varsel. Sykler og barnevogner kan plasseres i egne rom i boden ute, eller i fellesrommene i kjelleren under A, C eller D.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Søppelposer skal ikke settes ute i trappeoppgangene både pga lukt og fordi trappeoppgangene er rømningsveier og skal holdes fri for gjenstander.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset tennes og slukkes automatisk i trappeoppgangene, loft og kjeller, men i noen enkelte rom i kjelleren må beboerne selv sørge for å slukke lyset etter bruk, bl.a. treningsrom, ølbryggerrom og snekkerrom.

Ved bruk av spesialrommene i kjelleren skal beboerne sørge for å rydde, vaske og sette ting på plass etter bruk.

Det er ikke tillatt å koble personlige permanente elektriske artikler til borettslagets felles strømforsyning, som f.eks. fryser, varmtvannsbereder etc

Det er ikke lov å røyke i fellesarealene (loft, kjeller og trappeoppgang). Røyking ut av vinduene og på balkongene bør ikke være til sjenanse for de andre naboene. Bruk lukkede askebegeer. Sneiper og snusposer skal ikke kastes ut av vinduene eller fra balkongene.

## **5. Vaskeri og tørkeloft:**

Vaske- og tørketrommeltider reserveres på plansjene utenfor vaskeriet. Det er tillatt å reservere max. en dobbel vasketid pr dag (dvs 4 timer), og max 4 vasketider (dvs 8 timer) pr uke pr boenhet. Vasketider som ikke er påbegynt innen 30 min etter oppsatt tid kan overtas.

Husk å rengjøre begge (2 stk) filtre etter bruk av tørketrommelen.

Brukerne av vaskeriet skal sørge for at rommet er ryddig og rent.



Ved bruk av tørkeloftet skal tøyet henges opp på en plassbesparende måte, og ta tøyet ned når det er tørt.

## **6. Balkonger:**

Det er strengt forbudt å skru/feste noe i balkongenes gulv/tak pga bærekonstruksjonen og dens sikkerhet.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen som lagringsplass for søppel eller lignende.

Det skal ikke henges/festes gjenstander på utsiden av balkongens rekkverk mtp sikkerheten til de som oppholder seg i bakgården.

Det er ikke tillatt med åpen ild.

Balkongene i 2. og 3. etg kan ikke rengjøres med høytrykkspyler eller med store mengder vann da dette vil renne ned på balkongene under. Bøss, jord etc må feies opp på feiebrett og ikke ut gjennom sprekke da det vil havne på balkongen under. Hvis ovenforstående ikke overholdes og det medfører skade på underboernes gjenstander vil andelseieren bli pålagt å betale for skadene.

## **7. Kjøring og parkering**

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Det er kun tillatt å kjøre inn i bakgården for av og pålessing. Det er ikke tillatt å kjøre på gresset. Ved behov utover dette må Styre kontaktes for godkjenning. Ved skade på borettslagets bygninger eller eiendommen som helhet i forbindelse med kjøring vil kostnadene til reparasjon bli krevd av den som har påført skaden.

NB! ta hensyn!

## **8. Dyrehold**

Husdyrhold må forhåndsgodkjennes av styret, og eier må akseptere boligselskapets regler for dyrehold (se emnet Dyrehold på Vibbo). Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

## **9. Utleie av leilighet / bruksoverlating**

*Søknad om utleie av leiligheten gjøres via Vibbo.*

*Andelseierne kan bruksoverlate leiligheten til andre for max 3 år hvis man har gyldig grunn for å la andre bo i leiligheten. Leieforholdet kan avbrytes tidligere hvis leietaker ikke overholder ordensreglene.*



## 10. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget være utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Styret har ansvar for fellesarealene, og andelseieren plikter og har ansvar for brannsikkerheten inne i egen leilighet. Andelseieren skal sørge for at leiligheten er utstyrt med nødvendig antall røykvarslere og pålagt brannslukningsutstyr.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Det er kun tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkongen. Gassbeholdere må aldri oppbevares innendørs, og under ingen omstendigheter oppbevares i kjelleren; den må stå ute hele året på balkongen (unngå direkte sollys). Gassflasker som blir oppbevart innendørs vil bli fjernet, også fra boder, pga. faren for eksplosjon og kvelning ved lekkasje av gass. Gassen er tyngre enn luft, og er vanskelig å lufte ut. Dette fremgår klart fra Direktoratet for sikkerhet og beredskap. Andelseieren er ansvarlig for at gassbeholderen og tilstøtende slange er uten skader.

Trappeoppgangene og fellesarealene skal være fri for gjenstander da dette er rømningsveiene i borettslaget.

Ved brann er oppmøteplassen for beboerne på motsatt side av gaten til borettslaget.

## 11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

## 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan revideres av styret. Styret informerer borettslaget ved endringer.



## Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	992450 Borettslaget Bergensgt 15
Kundenummer:	992450
Prosjektnummer:	220099
Kundens representant:	Trine Elisabeth Strøm
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	07.02.2022
Dokument ID:	79395

Vedlegg 4

36 av 6000 Overordnet vedlikeholdsplan 07.02.2022 (ID 79395).pdf

BESKYTTET



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Innholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Selskapsopplysninger .....	3
Brannsikkerhet .....	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Vedlikeholdsplikt og særavtaler.....	5
Løpende vedlikeholdsoppgaver.....	5
Drifts- og rammeavtaler.....	6
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder .....	7
Bygning – utvendige deler.....	8
Bygning – innvendige konstruksjoner .....	10
VVS.....	11
Elektro.....	13
Tele og automatisering.....	14
Heiser.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
Uteområder .....	15
Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat .....	17



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

## Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å sikre fremtidige verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold.

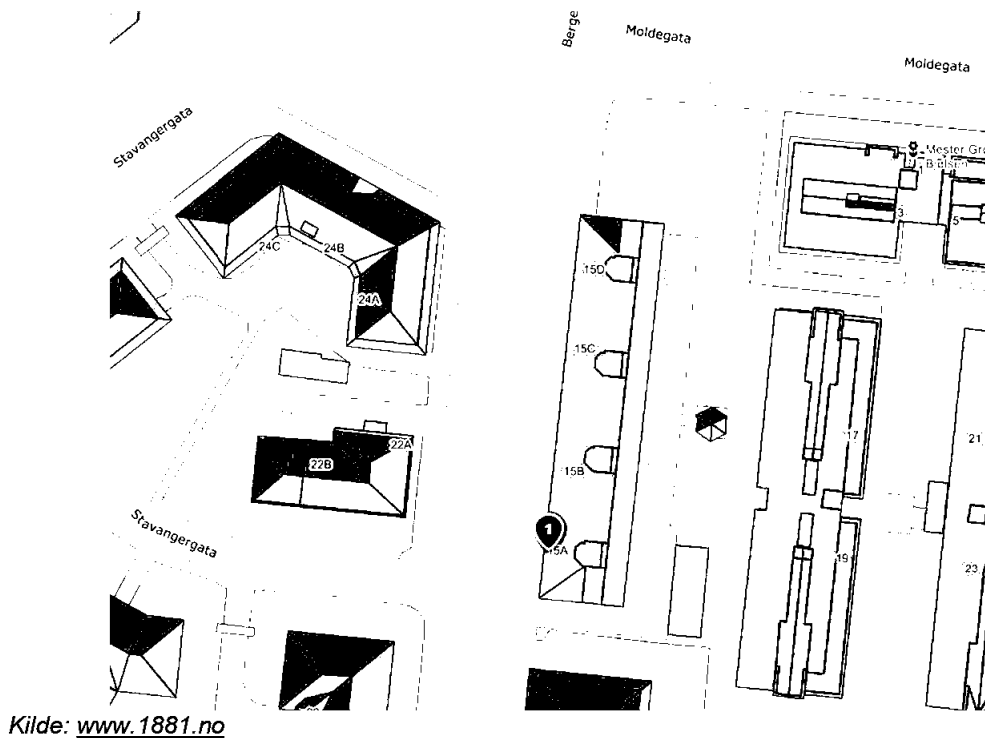
Det er boligselskapet og styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over framtidig vedlikeholdsbehov og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplan vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene vil koste. I tillegg vil dere også få en prioritering av tiltakene samt en oversiktlig langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere framtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

## Selskapsopplysninger

Borettslaget Bergensgt. 15 ligger på Bjølsen i bydel Sagene i Oslo. Laget består av 24 leiligheter, fordelt på en boligblokk. I kjelleretasjen er det fellesvaskeri, boder og diverse rom for oppbevaring, på loftet er det tørkerom og boder. I tillegg er det et bodanlegg i bakgården. Bygningsmassen ble oppført 1931-1932 og boligene ble tatt i bruk i 1932. Festet tomt med et areal på 1692,6 m<sup>2</sup> og eiendomsnummer 0301-222/30 (Oslo kommune).



## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

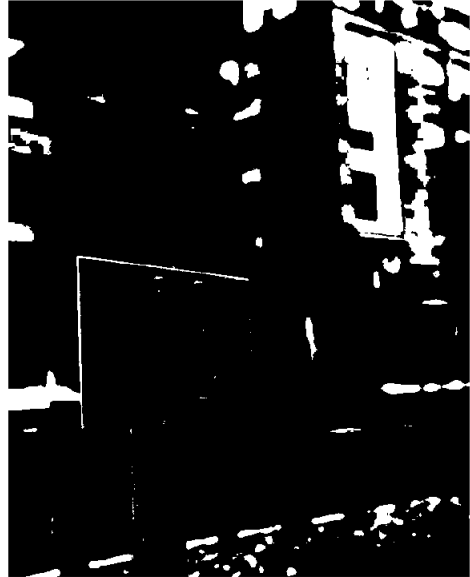
## Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler.

Denne rapporten inneholder ikke vurdering av branntekniske forhold, dog kan det bli kommentert. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med *Forskrift om brannforebygging*.



## Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivarettatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

### Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Kortfattet oversikt over særskilte forhold tilknyttet vedlikeholdsplikt og særavtaler:

Beskrivelse	Utdypning om vedlikeholdsplikt og/eller særavtaler
Bad	For våtrom gjelder at arbeidene må være i samsvar med gjeldene våtromsnormer. Ved oppgradering av badet må Styret kontaktes slik at veiledningen og bruksanvisningen fra Proline Norge AS følges på hvorledes sluk m.v skal skiftes, monteres og tilkobles soilrøret.

### Løpende vedlikeholdsoppgaver

Med løpende vedlikehold menes tiltak for å utbedre tilfeldige skader eller mangler, altså ikke planlagte utskiftinger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende.

Boligselskapet budsjetterer årlig rundt **kr 65 000,-** inkludert merverdiavgift til dette.



## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

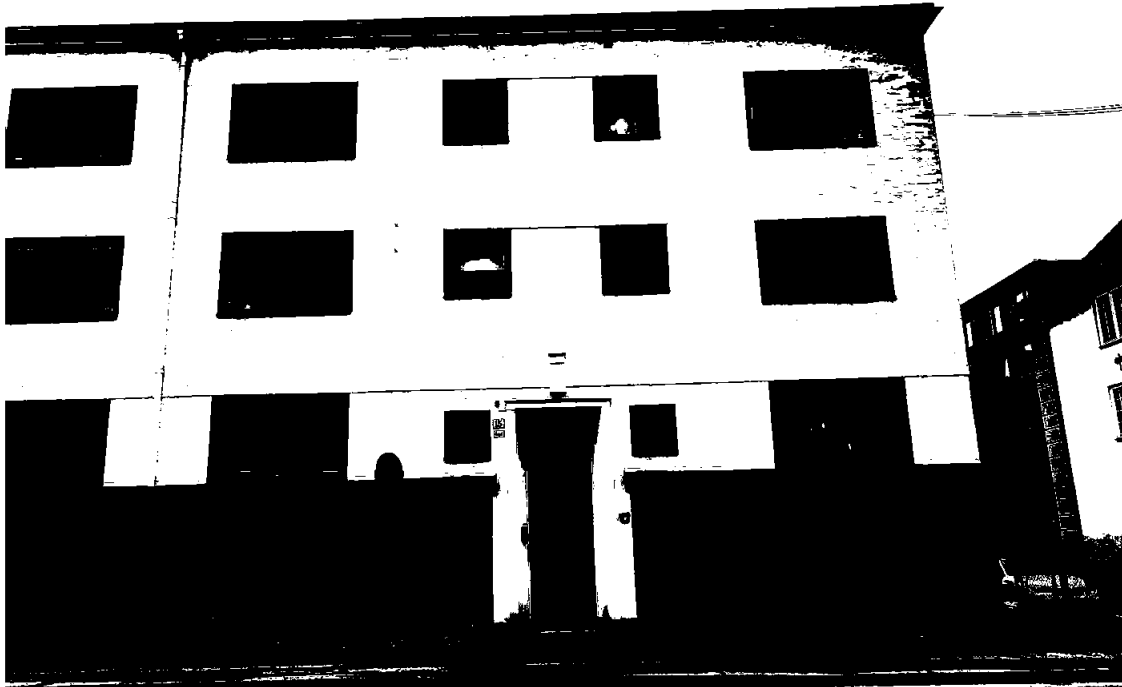
### Drifts- og rammeavtaler

Med driftsavtaler menes avtaler for ivaretagelse av bygningsmassen og eiendommen i den daglige bruken. Rammeavtaler gir boligselskapet prioritet og fordelaktig pris på bestilling av enkeltarbeid. Det er normalt at eierne kan nyttiggjøre seg av samme rammeavtale ved kjøp av tjenester i egen bolig.

Boligselskapet budsjetterer årlig rundt **kr 24 000,-** inkludert merverdiavgift til postene i tabellen under som tilsvarer et gjennomsnittlig beløp på kr ca. 1 000,- pr bolig.

Avtale		Utdypning om innhold og omfang
●	Driftsavtale	Driftsavtale for snøbrøyting, strøing og plenklipping.
☹	Vaktmestertjenester	Har ikke driftsavtale.
●	Brannteknisk utstyr	Serviceavtale for kontroll av røykvarslere og brannslukningsutstyr i fellesarealer og boliger årlig bør etableres.
●	Elektro	Serviceavtale med autorisert installatør bør etableres med tanke på periodisk kontroll av elektrisk anlegg.
☹	Lekeplass	Har ikke avtale med selskap som gjør årlig kontroll og nødvendige reparasjoner.
☹	Skadedyr	Har ikke serviceavtale med leverandør som kan benyttes ved behov.
☹	Sanitæranlegg	Har ikke serviceavtale med leverandør som kan benyttes ved behov.
☹	Takforvaltningsavtale	Har ikke avtale om oppfølging av tak.

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen og kan leses der. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt "faktorer for nedbrytning". Eksempler er materiale, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- ⚠ Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

**Bygning – utvendige deler**

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall. Eventuelle deler av bygninger som ligger under bakkenivå eller som stikker utenfor ovenliggende bygg vurderes også.

Bygningsdel		Beskrivelse og tilstand
☺☺	Vegger og fasader	Slemmet, pusset og malt teglstein i relativt god stand. Fasaden er overflatebehandlet i 2012. Riss og avskalling finnes, spesielt i nedre del og mot tak på fasade mot syd.
☺☺	Vinduer, dører og porter	Vinduer i boligene og på loft ble skiftet i 2012. På befaringen ble det opplyst om at enkelte av vinduene har problemer med åpning-/lukke-mekanismen. Ytterdørene er trolig fra 90-tallet og er i solid utførelse. Kjellervinduene er fra byggeåret.
●	Balkonger og terrasser	Balkonger er utført i stål, aluminium og glass og er oppført i 2012. ingen synlige skader ble registrert.
☺☺	Tak, torg og takterrasser	Taket er tekket med asfalttakbelegg. Når takene sist ble tekket om er usikkert, trolig før 2001. Taket er besiktiget fra luke på loftet og tekkingen ser ut bra ut, men det opplyses om enkelte lekkasjer.
☺☺	Takluker, overlys og takvinduer	Overlys for adkomst til tak på loftet. Det er også overlys i oppgangene. Disse er trolig fra byggeåret. Tilstanden ser ut til å være god.



Hovedtak med asfalttakbelegg



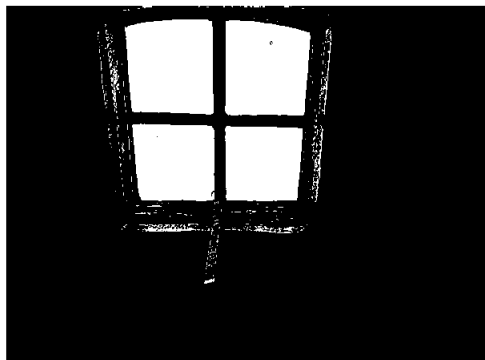
Vindu beslått med lakkert aluminium

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

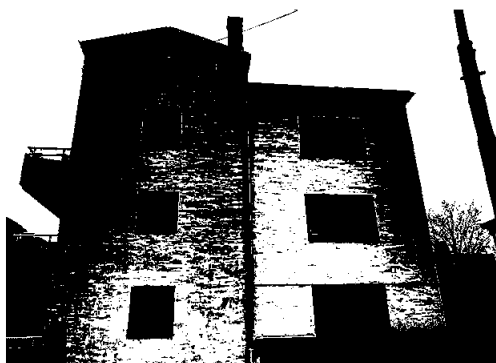
Utdypende bilder



Ytterdør. Trolig fra 90-tallet



Luke av jern med trådglass fra byggeåret



Fasade mot nord. Behov for vasking



Fasade mot syd. Avskallet puss



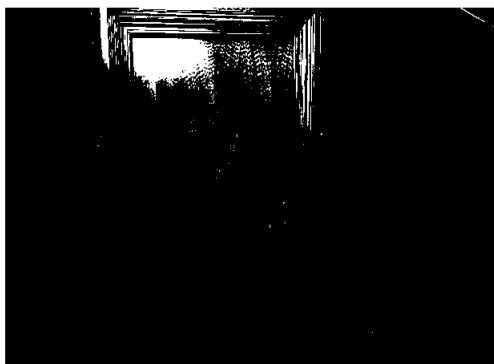
Balkonger fra 2012

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

### Bygning – innvendige konstruksjoner

Her vurderes innvendige konstruksjoner, til og med leilighetsdører, altså fellesområder.

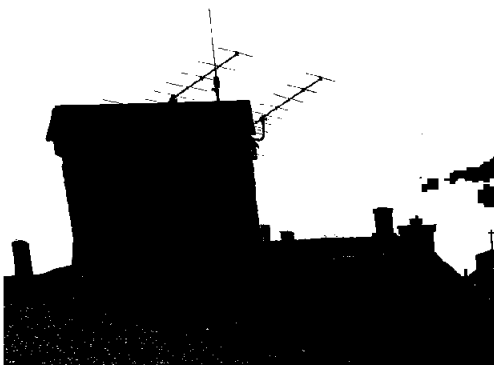
Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
● Innvendige dører	Leilighetsdører fra 90-tallet med brann- og lydklasse B30/35dB. Ståldører til loft og kjeller i brannklasse A60. Dørene er utstyrt med dørlukker og ser ut til å være i god stand.
☹ Overflater (vegger, himling og gulv)	Inngangspartier med gulver av malt betong. Gulv, vegger og himlinger ble overflatebehandlet i 2019. Normal bruksslitasje med mindre skader og generelt god stand. I kjelleren er det kraftige skader på flere vegger, trolig pga. setning.
☹ Innvendige trapper	Trapper i malt betong. Malt i 2019. Trappene har ikke kontrastmerket nese på trinn.
☹ Piper og ildsteder	Det er to pipeløp i hver leilighet, men bare ett er i bruk. Pipene ble rehabilitert innvendig i 2018. Pipene bør repusses/slemmes over tak for å forhindre lekkasjer og videre forvitring av fugene. Ved sotluke i kjelleren ble det registrert rennemerker av beksot. Det opplyses også om dårlig trekk fra noen av ildstedene og en utredning bør foretas.



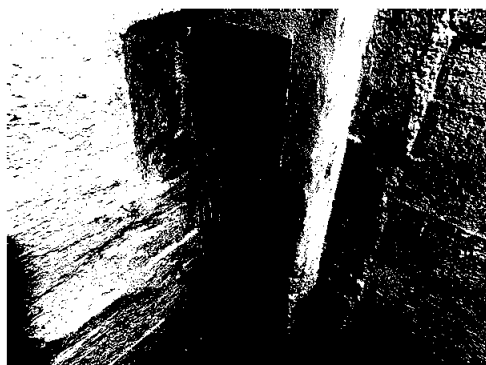
Leilighetsdør i god stand



Overflatebehandlet i 2019



Forvitring i fuger. Fare for lekkasjer








Beksot

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

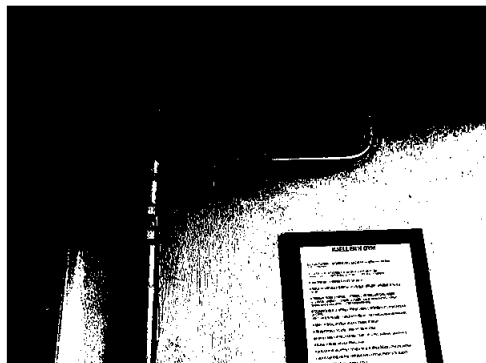
**VVS**

Her vurderes varme-, ventilasjons- og sanitæranlegg samt automatiske installasjoner for slukking av brann på et overordnet nivå.

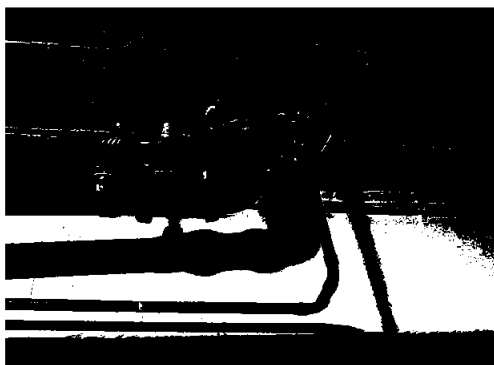
Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
 Sanitæranlegg	Vanninnlegg av kobber og stoppekraner fra byggeår. Rør og kraner har begrenset brukstid. Vannledningsnett i kjelleren av varierende alder og produkt. Det anbefales utskifting av hovedstoppekraner. Avløpsrørene fra kjøkken er skiftet ut i 2010 og avløpsrørene fra bad er rehabilitert i 2018. Bunnledninger er også rehabilitert i 2018.
 Brannslukking	Slukkeutstyret består av pulverapparater. Disse er plassert i fellesområder og i leiligheten. Borettslaget kjøpte nye apparater i 2017. Serviceavtale for kontroll mangler.
 Varmeanlegg	Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler Leilighet har egen bereder med ulike plasseringer. Det anbefales å utrede muligheten for et felles anlegg for varmtvann
 Ventilasjon	Naturlig ventilasjon i boliger og fellesområder med tilluft fra ventilert i vegg og avtrekk i kanal over tak. Det tillates ikke å koble elektriske avtrekksvifter til kanalen. Det anbefales en regelmessig rens av avtrekkskanaler.
 Utvendige rørføringer	Rørene er trolig de opprinnelige og har begrenset gjenværende brukstid.



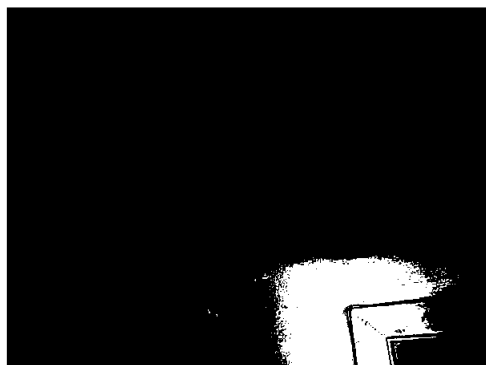
Jernrør fra byggeåret og avtrekksventil



Vannrør og nyere kran



Avløpsrør av plast og vannrør av kobber



Avtrekksventil

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder



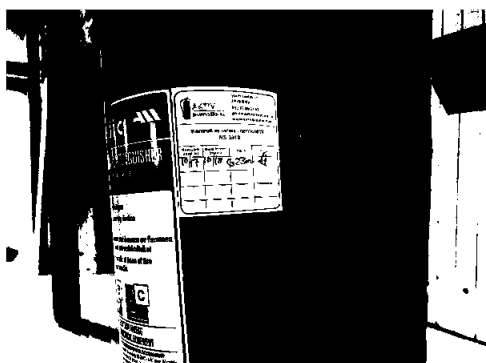
Vanninnlegg og kran fra byggeår



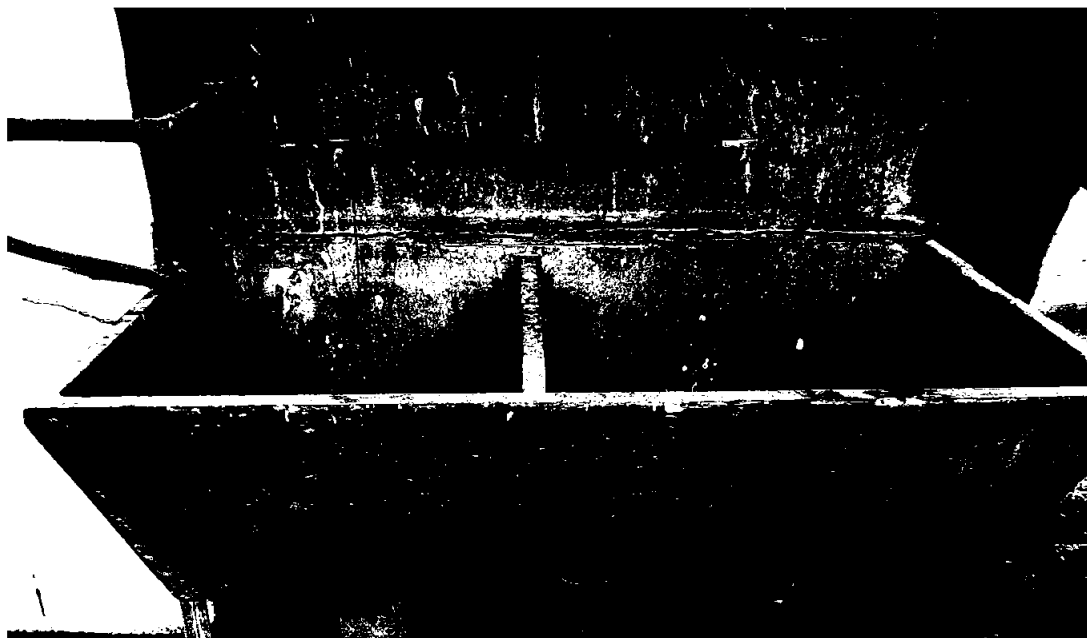
Vannrør, trolig fra byggeår



Pulverapparat i kjeller



Pulverapparat er ikke kontrollert siden 2017






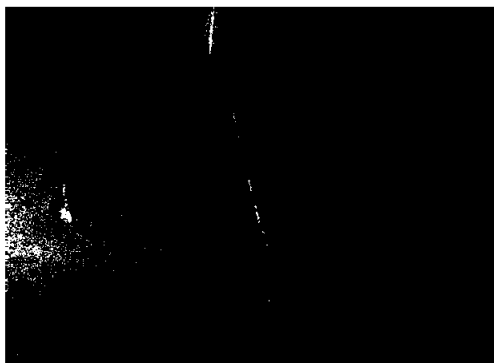
Opprinnelig rør med ny og gammel kran

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

### Elektro

Her vurderes elektrisk anlegg på fellesområder på et overordnet nivå.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
 Hovedtavler og inntakskabler	To hovedtavler med inntakssikring og gårdsanlegg. Ukjent alder på sikringsmateriellet. Mangler periodisk kontroll iht. NEK 405. Oppfølgingsbehov.
 Underfordelinger og stigeledninger	Leilighetsfordelinger med eldre type automatsikringer.
 Belysningsutstyr og fellesanlegg generelt	Kursopplegget er forlagt åpent og skjult. Belysningen i oppgangene er skiftet i 2019 og i kjeller og loft i 2016. Utvendig belysning montert over dør til oppgangene og over kjellerinngang. Belysning på gatesiden er av eldre type og bør skiftes ut. Til hovedtavlen ved vaskerom er det tilkoblet en anleggskabel som bør kobles fra og fjernes. Det er varmekabler i takrenner og nedløp med uviss alder og tilstand.
Lading av elbiler	Ikke aktuelt



Løs stikkontakt i kjelleren



Varmekabel i nedløpsrør



Hovedtavle



Underfordeling/sikringskap

## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

### Tele og automatisering

Her vurderes system for overvåkning, adkomst, internett/TV samt brannvarslingsanlegg.

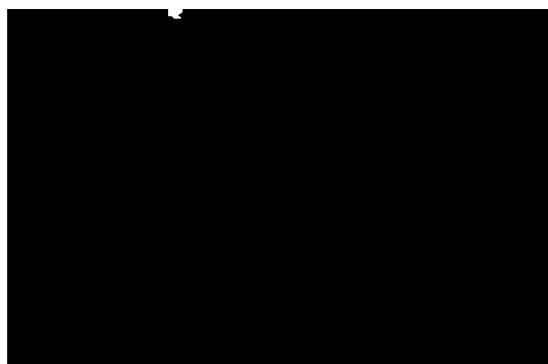
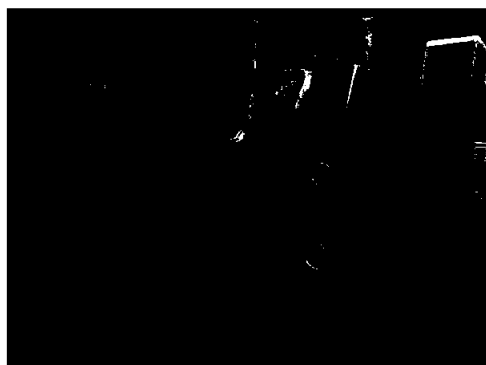
Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand	
☺	Porttelefon og brikkesystemer	Porttelefonanlegg av typen Aiphone. Det er driftsutfordringer og forventet brukstid er passert. Utskiftning må påregnes.
●	TV og internett	Har felles avtale om levering bredbånd med hastighet 1000/1000.
	Overvåkningsanlegg	Borettslaget har ikke overvåkningsanlegg.
☺	Nødlys og brannvarslingsanlegg	Det er montert etterlysende ledelys i kjeller og loft. I boligene er det interne, batteridrevne røykvarslere. Serviceavtale for kontroll av røykvarslere mangler. Løsningen er godkjent jf. BF85 som er gjeldende krav i dette tilfelle, men utidsmessig.



Porttelefon utvendig



Porttelefon innvendig



Røykvarsler er demontert



Merking av rømningsvei



## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

### Uteområder

Her vurderes uteområder på eiendommen. Uterommet fungerer som sosial arena for store og små. Vi erfarer at mange boligselskap gir uteområdet høy prioritet ved vurdering av tiltak.

	Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand
☹	Drenering og overvann	Ingen kjente vanninnsig i bygningen, men det er saltutslag innvendig på kjellervegger enkelte steder. Flere steder har nedløpsrørene sprukket og må byttes.
●	Systemer for avfall og gjenvinning	Avfallsstasjon med beholdere for sortering i bakgården.
☹	Lekeplass	Huskestativ er satt opp i 2017. Rutiner for kontroll er ikke etablert.
●	Veier og parkering	Det er ingen parkeringsplasser på eiendommen, men bakgården er delvis asfaltert.
☹	Uteområdet generelt (gjerder, trapper, hage, bed, sosiale soner, o.l)	En del sprekker i støttemurer ved trappene. Plenareal og noe beplantning. Lysthus i bakgården fra 2017.



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN



Sprukket rør

Skade i mur



## Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

### Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt. I tiltakslisten viser vi dem tiltak som forventes ha stor miljøeffekt med et eget merke.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

### Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

### Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

### Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

### Tidslinje for de store rehabiliteringene

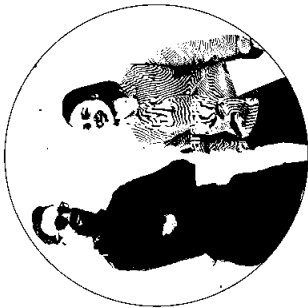
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



## OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

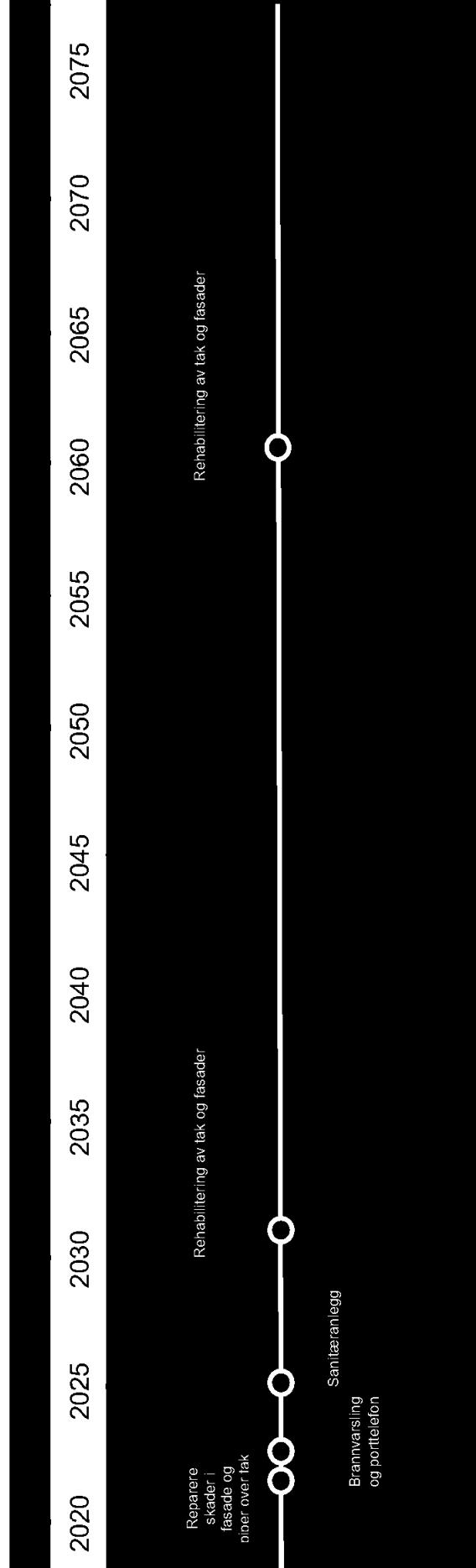
Oversikt over tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
<b>Fasade og piper over tak</b>	Reparasjon av skader	100 000,-
<b>Fasadeprosjekt</b>	Rengjøring og overflatebehandling	500 000,-
<b>Tak</b>	Omtekking av tak	850 000,-
<b>Innvendige kjellervegger</b>	Reparere skader på vegger i kjelleren.	50 000,-
<b>Sanitæranlegg</b>	Kartlegge tilstand på vanninnlegg, hovedstoppekraner, kjellerstrek, stigeledninger og fordelingsstrek. Mulighetsstudie for å etablere felles anlegg for varmtvann.	80 000,-
<b>Ventilasjon</b>	Rens av luftekanaler	50 000,-
<b>Elektrisk anlegg</b>	Etablere rutine for kontroll av elektrisk anlegg.	15 000,-
<b>Elektrisk anlegg</b>	Utbedring etter førstegangskontroll.	150 000,-
<b>Porttelefonanlegg</b>	Utskiftning av porttelefonanlegg i bygget.	200 000,-
<b>Brannvarsling</b>	Installasjon av felles trådbundet brannvarslingsanlegg med lokale avstillingsbrytere i/ved boenheter.	650 000,-
<b>Utvendige trapper</b>	Reparasjon av trapper, støttemurer og rekkverk.	60 000,-
<b>Nedløpsrør</b>	Utskifting av sprukket nedløpsrør.	50 000,-
<b>Totalt</b>		<b>2 755 000,-</b>



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for finansiering»

## Tidslinje for de store rehabiliteringene



Vedlegg 4

54 av 60

3.00 Overordnet vedlikeholdsplan 07.02.2022 (ID 79395).pdf

BESKYTTET



## **Kommentarer fra styret til vedlikeholdsprosjekter og husleie**

Styret har ønsket å lage en større oversikt over behov for vedlikeholdsprosjekter i borettslaget.

Vi understreker at det som omhandler vanntilførsel og bad er på et veldig tidlig stadium og at både kostnader og veien videre i et slikt prosjekt ikke er klart. Dette er en prosess som vil ta tid og mye oppmerksomhet fra styret gjennom inneværende år, og i noen år fremover. Under generalforsamlingen vil det gjennomføres et styrevalg, og noen av styrets varamedlemmer har signalisert at de ønsker å stille sin plass til disposisjon. Med tanke på årene som ligger foran oss, er det nødvendig med nye styremedlemmer med engasjement for god drift av borettslaget. Ved spørsmål om arbeidet i styret er det bare å stille spørsmål til en av oss i forkant av generalforsamlingen.

## **Borettslaget vant rettsaken mot SiO om tomtefesteavgift på alle punkter.**

Borettslaget vant helt i slutten av 2021 rettsaken mot SiO om tomtefesteavgift, og det har blitt stilt spørsmål ved om husleien kunne settes ned da budsjettet for 2021 tok høyde for at SiO ville kunne vinne rettstvisten med borettslaget, hvilket ville ha medført en årlig økning i borettslagets utgifter på i underkant av 200 000 kroner.

Borettslaget vant rettsaken og fikk også tilkjent våre saksomkostninger på i overkant av 100 000 kroner. Som følge av usikkerhet i fjor, ble det ikke gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter.

Borettslaget har henvendt seg til SiO med en forespørsel om å kjøpe tomten. Styret mener at det ikke vil være aktuelt med mindre SiO vil akseptere et svært lavt bud. Selve rettsavgjørelsen står seg uten sluttdato, men det er rettsprosesser på gang gjennom internasjonale domstoler hvilket i teorien kan medføre at SiO på sikt vil kunne få medhør for sitt syn i saken. Ved et eventuelt tomtekjøp ville enhver slik usikkerhet vært utelukket. Forespørselen om tomtekjøp ble sendt før tilstandsrapporten var klar. Tomtefesteavgiften ble kr. 28.722 pr. år og justeres årlig etter inflasjonen (KPI). Styret har tilbudt SiO innløsning av tomen for kr 718.050 (25x festeavgiften) noe de har avslått. SiO's mottilbud er 40% av tomteverdien som er satt til kr 41.000.000, noe som selvfølgelig er helt uaktuelt for borettslaget.

Borettslaget gikk i 2021 med et solid overskudd, og har på nåværende tidspunkt en del egenkapital. For 2022 planlegger borettslaget med underskudd for å ta unna en del av vedlikeholdsjobbene.

## **Tilstandsrapport og overordnet vedlikeholdsplan, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS**

Styret kontaktet OBOS første gang i juni`21 og deretter i sept`21 med ønske om å få en gjennomgang av bygningsmassen for å kunne strukturere vedlikehold og reinvesteringer i borettslaget i de kommende årene. Bl.a. pga ventetid hos OBOS ble det først gjennomført en befaring i 28. januar 2022, og utarbeidet en rapport (vedlagt innkallingen til generalforsamlingen). Styret ønsket en tilstandsrapport for å kunne prioritere mellom ulike behov og for at styret skal kunne ivareta borettslaget på best mulig måte, hvilket er styrets oppgave på vegne av andelseierne.

Rapporten ble utarbeidet av OBOS Prosjekt, og styret fikk denne presentert i 29. mars`22

(rapporten ble mottatt 08.mars`22). Rapporten er vedlagt møtepapirer til generalforsamlingen for informasjon til andelseierne. Rapporten gir indikasjoner på hvilke prosjekter som bør prioriteres og anslår også en indikasjon på hva de ulike postene kan komme til å koste, og det angir også et foreslått tidsløp for når større prosjekter burde tas, eksempelvis vil tak måtte skiftes på et senere tidspunkt og det er viktig at man har en tentativ tidslinje slik at styret kan planlegge vedlikehold over flere år. På denne måten kan borettslagets økonomi på best mulig måte ivaretas. Rapporten har vært et viktig utgangspunkt når styret har bestemt seg for hvilke vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres.

**Alle vannrør vil trolig måtte skiftes og medføre arbeid i samtlige bad, samt stor økning i borettslagets fellesgjeld, anslagsvis i overkant av 400 000 økt fellesgjeld per andelseier.** Rapporten inneholder noen dårlige nyheter, hvor en post spesielt vil påvirke borettslagets felleskostnader samt trolig måtte medføre arbeid i samtlige av borettslagets leiligheter.

Tilførsel av rent vann fra kommunens vannledning og inn til borettslaget, samt stigeledninger og rør inn til hver enkelt leilighet er trolig fra borettslaget ble bygget i 1932. Det er kan være vanskelig å lese direkte ut fra tilstandsrapporten, men det står blant annet beskrevet (fra side 11) at «*Vanninnlegg av kobber og stoppekraner fra byggeår. Rør og kraner har begrenset brukstid. Vannledningsnett i kjelleren av varierende alder og produkt. Det anbefales utskifting av hovedstoppekraner.*» Det står senere (side 18) estimert en kostnad på 80 000 kr, men dette er for å foreta en detaljert rapport som kun dreier seg om vann og sanitær.

Det er totalt sett snakk om store kostnader, og styrets førsteprioritet er å få utarbeidet en slik detaljert gjennomgang. Selv om kostnadene for et slikt prosjekt er store, er konsekvensene av lekkasjer/feil og kostnadene forbundet med dette potensielt sett enda større.

Under gjennomgangen med OBOS Prosjekt ble det gitt et veldig foreløpig estimat om at selve **utskiftningen av vanntilførsel vil koste i underkant av 3 millioner kroner.**

Det vil medføre at vannrør i alle vegger oppover i etasjene må skiftes ut, og det medfører trolig at man må gjennomføre arbeid på hvert eneste av borettslagets 24 bad.

Ved et slikt arbeid følger det visse forpliktelser for borettslaget om at bad skal settes i stand på borettslagets regning.

Men et kort overslag fra styret kan gi en indikasjon på hva det totalt sett er snakk om. Det er 24 bad i borettslaget og dersom man anslår at hvert av disse koster 300 000, vil altså **utskiftning av alle bad koste i overkant av 7 millioner kroner.**

**Totalt sett snakker man altså om et prosjekt til anslagsvis 10 millioner kroner.** Dette vil i så tilfelle medføre at hver enkelt andelseier vil få en økning i sin andel av fellesgjelden på i overkant av 400 000.

Igjen som en illustrasjon fra styrets side vil et lån på 420 000 kroner, betalt over 30 år, med 4 % rente (her har borettslaget på nåværende tidspunkt fått et lånetilbud på inntil 15 millioner kroner med 1,5% rente, men for å ta høyde for varslede rentehevinger, samt å heller anslå for høye enn lave kostnader for andelseierne, er dette brukt som forutsetning i



regnestykket) koste i overkant av 2 000 kroner per måned. Dersom renten «bare» blir 2,5% i perioden blir månedlig kostnad i underkant av 1 700 kroner per måned.

Dette er tidlig i prosessen, så det er for tidlig for styret å opplyse om hva dette konkret vil medføre i praksis. Noen har pusset opp sine bad relativt nylig, mens andre har bad som er modne for utskiftning, men vi vet ikke om det eksempelvis vil være mulig å gjøre arbeidet som er nødvendig samtidig som man bevarer eksisterende bad i tilsvarende stand. En annen mulighet som kommer ved et slikt prosjekt, er at man har mulighet til å samle opplegg for varmtvann i borettslagets fellesarealer. Dette vil kunne medføre at man ikke har behov for varmtvannsbereider i leiligheten, og man får frigjort ekstra areal på hvert bad.

Styret har ikke hatt tid til å innhente ytterligere detaljer rundt verken det rent juridiske eller det kostnadmessige, men første punkt på listen er å få på plass en detaljert rapport.

Det ble i 2010 gjennomført arbeid på avløpsrørene i borettslaget. Dette kunne løses med en strømpeløsning på baderomssiden hvor det ble trukket en ny strømpe inne i eksisterende rør. Dette stilte ikke krav til inngrep i hvert enkelt bad, og er en skånsom og effektiv vedlikeholdsmetode for avløp. (rørene på kjøkkensiden ble skiftet i sin helhet). Strømpeløsning er dessverre ikke et alternativ for vanntilførsel.

Bunnledningene ble rehabilitert i 2018.

### **Styret budsjetterer med underskudd for 2022 og dermed reduksjon av egenkapital for å ta unna en del vedlikeholdsjobber.**

På listen til OBOS Prosjekt (side 18) ser dere at det er prosjekter på til sammen i underkant av 2,8 millioner, merk at her ligger da kun 80 000 av kostnadene for bad/VVS til utarbeidelse av selve detaljrapporten, dette er redegjort for i foregående avsnitt.

Noen av disse prosjektene er relativt små, men bør/må prioriteres så snart som mulig for at kostnadene ved utbedring ikke skal øke ytterligere.

### **Styret har ønsker å prioritere følgende prosjekter i 2022:**

1. Rehabilitering av murpuss og flassing på fasadene og piper, ca 100.000 kr
2. Kartlegge tilstand på sanitæranlegg og utarbeide kostnadsoversikt over nødvendig rehabilitering, ca 80.000 (vil føre til betydelig rehabiliteringsprosjekt/bad - stor kostnad i løpet av de neste årene)
3. Pipeløp/ røyk i leilighetene ved fying/ vifte utbedring i hvert fall 2 pipeløp, ca 200.000kr (usikker pris og størrelse på prosjekt)
4. Etablere rutiner for kontroll av elektrisk anlegg, ca 15.000

### **Mulige prosjekter vår 2023: (kanskje 200.000?)**

- Takrenner og nedløpsrør
- Vurdering av varmekabler i takrenner i front av bygget
- Mulig utbedring av elektrisk anlegg etter kontroll?

### **Kommentar til prosjekt rundt pipeløp/ røyk i leilighetene:**



I tillegg til rapporten og listen fra OBOS har det over lang tid vært ønske om utbedring av piper og røyk i enkelte oppganger. Her har styret ønske om at det gjøres utbedringer, men også her må det hentes inn mer informasjon om mulige alternativer. Noe som tidligere har vært diskutert har vært mekaniske vifter på toppen av noen av pipeløpene, men i og med at leilighetene er såpass tette, vil trolig ikke en slik løsning medføre at saken utbedres. Da det er kommet mange forskjellige forklaringer fra fagfolk rundt problemet med pipeløp og røyk i leilighetene (for dårlig trekk, for bra trekk, behov for vifter (naturlige som værhaner eller elektriske), feil ved tilkobling av peisene, feil ved egne peiser, for små peiser, for få som fyrer samtidig i samme pipeløp dvs kalde pipeløp, undertrykk pga dårlig sirkulert luft i leilighetene) krever dette prosjektet at det blir hentet inn flere synspunkter og vurderinger fra fagfolk. Prisen på prosjektet og utbedring er derfor veldig usikkert.

Styret har begrenset med tid og kapasitet, og gjennomføringen av de forskjellige prosjektene, innhenting av tilbud vil derfor avhengig av størrelse på prosjektene, tid og kapasitet. Det er utfordrende å lage en prosjektliste som er realistisk å kunne gjennomføre da det er så mange usikkerhetsmomenter som ikke Styret rår over.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 22.06.22

**Selskapsnummer:** 2450 **Selskapsnavn:** Borettslaget Bergensgt 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.