



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 469 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990469369

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 069 023	10 716 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 069 023</b>	<b>10 716 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 837	313 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 952	73 787
Annen driftskostnad		5 601 090	5 703 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 859 880</b>	<b>6 090 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 209 143</b>	<b>4 625 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		431 908	370 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>431 908</b>	<b>370 946</b>
Annen finanskostnad		8 192 602	6 733 550
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 192 602</b>	<b>6 733 550</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 760 695</b>	<b>-6 362 605</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-551 551	-1 737 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		934 116	135 956
Sum varige driftsmidler		251 870 116	251 071 956
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			805 017
Sum finansielle anleggsmidler		0	805 017
Sum anleggsmidler		251 870 116	251 876 973
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 130	136 365
Andre fordringer		393 446	391 735
Sum fordringer		446 576	528 100
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		567	567
Sum investeringer		567	567
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 354 230	9 230 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 354 230	9 230 816
Sum omløpsmidler		9 801 372	9 759 483
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		550 000	550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 874 640	7 426 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 874 640</b>	<b>7 426 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 424 640</b>	<b>7 976 191</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		150 599 830	150 599 830
Øvrig langsiktig gjeld		100 380 800	100 380 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 980 630</b>	<b>250 980 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 980 630</b>	<b>250 980 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		695 188	677 906
Leverandørgjeld		1 748 770	1 048 771
Skyldige offentlige avgifter			12 246
Annen kortsiktig gjeld		822 260	940 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 266 218</b>	<b>2 679 635</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>254 246 848</b>	<b>253 660 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426518

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 469 369  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN  
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTLAGET BAGLERBYEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 069 023	10 716 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 069 023</b>	<b>10 716 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 837	313 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		35 952	73 787
Annen driftskostnad		5 601 090	5 703 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 859 880</b>	<b>6 090 681</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 209 143</b>	<b>4 625 355</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		431 908	370 946
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>431 908</b>	<b>370 946</b>
Annen finanskostnad		8 192 602	6 733 550
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 192 602</b>	<b>6 733 550</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 760 695</b>	<b>-6 362 605</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-551 551	-1 737 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		934 116	135 956
Sum varige driftsmidler		251 870 116	251 071 956
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			805 017
Sum finansielle anleggsmidler		0	805 017
Sum anleggsmidler		251 870 116	251 876 973
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 130	136 365
Andre fordringer		393 446	391 735
Sum fordringer		446 576	528 100
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		567	567
Sum investeringer		567	567
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 354 230	9 230 816
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 354 230	9 230 816
Sum omløpsmidler		9 801 372	9 759 483
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	550 000	550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 874 640	7 426 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 874 640</b>	<b>7 426 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 424 640</b>	<b>7 976 191</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 599 830	150 599 830
Øvrig langsiktig gjeld	100 380 800	100 380 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>250 980 630</b>	<b>250 980 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>250 980 630</b>	<b>250 980 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	695 188	677 906
Leverandørgjeld	1 748 770	1 048 771
Skyldige offentlige avgifter		12 246
Annen kortsiktig gjeld	822 260	940 712
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 266 218</b>	<b>2 679 635</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>254 246 848</b>	<b>253 660 265</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet      Årets      Fjorårets

Pantstillelse      Beløp

Beholdning av egne aksjer      Antall      Pålydende      Andel av aksjek.

## Note

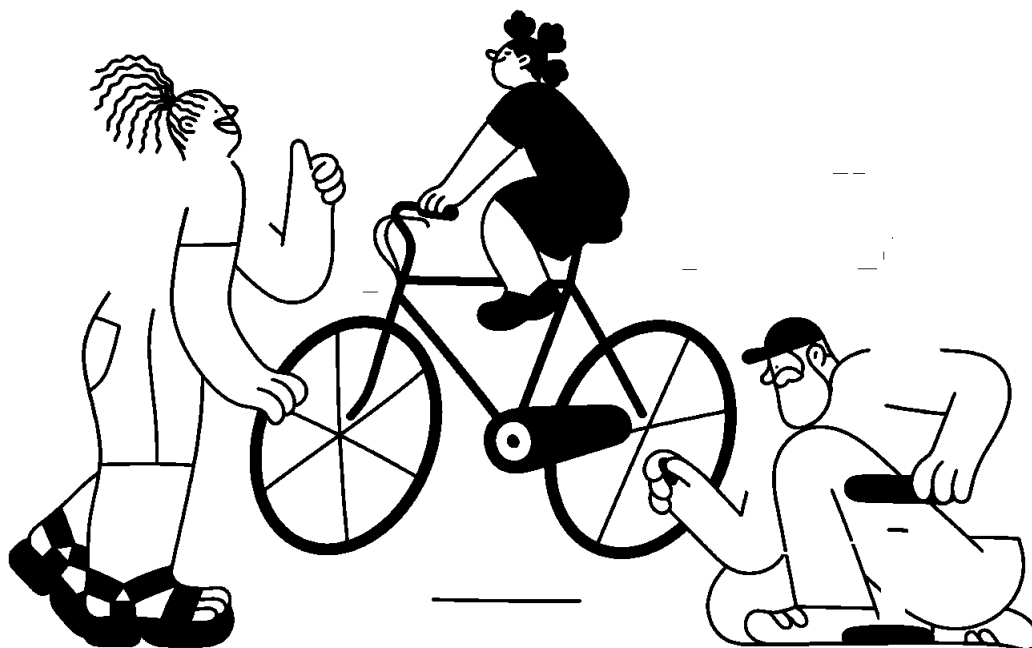
### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5748

BORETTSLAGET BAGLERBYEN



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Hammerborg Torg 3, sal 1.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Flytte vegg og dør til personlig bod
8. Nytt punkt i vedtektene - 5-4 Langsiktig vedlikehold
9. Nytt punkt i vedtektene - 13-1 Sikkerhetskameraer
10. Reversering av vedtektenes kapittel 12 Parkering
11. Endring av vedtektene kapittel 12 Parkering
12. Sjøppelcontainere tilbake i søppelskur
13. Betongdekket
14. Gjenoppbygging av bod
15. Avkrevd beklagelse
16. Angående garasjeanelgget
17. Utarbeide oversikt over parkeringsplasser
18. Forbud mot salg av garasjeplass
19. Behov for tydeligere praksis for økonomiske vedtak



20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BORETTSLAGET BAGLERBYEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum foreslått. Protokollvitner ble velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5748 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 340 000,-.

Styrets innstilling  
Fordeles av styret.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 340 000,-.



Sak 7

## Flytte vegg og dør til personlig bod

Forslag fremmet av:

Muhammed Talha Gökmen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg mener at det er en deadspace foran boden min som burde være en del av min bod. Jeg vil bruke en entreprenør å bygge en ny ramme som tegnet, og så flytte døren. Jeg skal sikre på at resultatet skal se helt lik ut som resten. Jeg skal betale det selv og det skal ikke påvirke andre boder. Jeg har sjekket andre boder og noen har lignende løsninger.

Styrets innstilling

Styret overlater saken til generalforsamling. Dersom generalforsamlingen innvilger saken må andelseier kontakte styret for godkjenning av planer.

Forslag til vedtak

Andelseier kan bestille og betale for flytting av vegg og dør til privat bod på slikt vis at dette ikke er i veien for andre boder.

Vedlegg

2. Bilde 1 - Hvordan det ser ut nå.jpg
3. Bilde 2 - Grønt blir ny døren.jpg
4. Bilde 3 - Det er nok lys på hele gangen.jpg
5. Bilde 4 - Lignende korridorer hvor døren er plassert som jeg vil.jpg

Sak 8

## Nytt punkt i vedtektene - 5-4 Langsiktig vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets gjeldende vedlikeholdsplan (se vedlagt) estimerer mellom ca. kr. 27 000 000,- og kr. 37 000 000,- i vedlikehold over de neste 11 årene. For å bedre borettslagets langsiktige planlegging av dette vedlikeholdet ønsker styret å konkretisere at borettslaget skal ha vedlikeholdsplaner, samt at det skal settes av midler til et vedlikeholdsfond.

5-4 Langsiktig vedlikehold

1) Borettslaget skal til enhver tid ha en langsiktig vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal holdes oppdatert, minst hvert 7. år, og legges ved som vedlegg til innkallelse til generalforsamlingen.



- 2) Borettslaget skal avsette midler til langsiktig vedlikehold, i henhold til den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen. Midlene skal settes av i konto for langtids sparing.
- 3) Styret skal avsette en årlig sum tilsvarende minst 5 % av driftsbudsjettet til vedlikeholdsfondet. Summen skal settes som del av budsjettet og kreves inn via fellesutgiftene.
- 4) Det kan kun trekkes midler fra vedlikeholdsfondet
- a. for arbeider i den til enhver tid gjeldende vedlikeholdsplanen, eller
  - b. der plutselige og uforutsette hendelser med fare for liv, helse, eller alvorlig forringelse av fellesareal gjør det strengt nødvendig, eller
  - c. dersom generalforsamlingen vedtar bruken med minst to tredjedels flertall.

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene 5-4 Langsiktig vedlikehold vedtas.

#### Vedlegg

6. Uttrekk fra Tilstandsvurdering 10 års plan 2024-05-07.pdf

#### Sak 9

### Nytt punkt i vedtektene - 13-1 Sikkerhetskameraer

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i flere år hatt sikkerhetskameraer som dekker fellesområdene. Dette er i dag kun forankret i vedtak fra generalforsamlingen i 2010. Datatilsynet anbefaler at slike tiltak vedtektsfestes. Dette medfører ingen endring av dagens praksis.

#### 13 Sikkerhetskameraer

Borettslaget har sikkerhetskameraer på fellesområdene, som oppfyller kravene i personvernforordningen. Hensikten er å forhindre og eventuelt dokumentere lovbrudd. Opptak fra sikkerhetskameraer kan deles med politiet i forbindelse med etterforskning av lovbrudd.

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene 13 Sikkerhetskameraer vedtas.

#### Sak 10

### Reversering av vedtektenes kapittel 12 Parkering

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Generalforsamlingen 2024 vedtok å endre vedtektene for å tillate utleie av parkeringsplasser også til personer som ikke bor i borettslaget. Borettslagets systemer er ikke designet for dette, og det har derfor vist seg å være vanskelig å administrere i praksis.

Dersom saken vedtas utgår sak 11.

Gjeldende vedtekt ønsket endret fra:

## 12. Parkering

### 12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

*Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen. Den som ønsker å leie ut parkeringsplass skal først kunngjøre ledig parkeringsplass ovenfor beboere i tilhørende boligbebyggelse. Styret skal varsles skriftlig om utleie senest samtidig med at slik kunngjøring utstedes. Hvis ikke plassens eier innen en måned etter at styret har mottatt skriftlig melding om utleie, ikke har funnet leietaker til plassen blant tilhørende boligbebyggelse, kan plassen fritt leies ut til personer utenfor tilhørende boligbebyggelse for en periode på inntil to år. Dersom utleieforholdet etter to år ønskes forlenget, skal styret varsles om dette.*

*Styret og forretningsfører skal ha oversikt over utleide plasser. Styret og forretningsfører skal ha informasjon om leietakers navn, adresse, e-post adresse, mobiltelefonnummer. Styret kan gi pålegg om at utleieforholdet opphører dersom leietaker opptrer i strid med disse vedtekter eller ordensregler gitt i medhold av disse vedtektene. "*

Og til:

## 12. Parkering

### 12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser.

*Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen Forøvrig kan parkeringsplass kun selges, leies ut til eller lånes ut til, beboere i boligselskapet. "*

## Styrets innstilling

Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

## Forslag til vedtak

Vedtektenes kapittel 12 endres.

Sak 11

## Endring av vedtektene kapittel 12 Parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning (se sak 10), foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende:



## 12-1 Salg av bruksrett til parkeringsplass

Bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget skal fortrinnsvis selges sammen med borettil andel.

For øvrig kan bruksretten kun selges til andre andelseiere i borettslaget Baglerbyen.

Ved salg skal kopi av salgskontrakt sendes til styret.

## 12-2 Utleie av parkeringsplass

Den som ønsker å leie ut sin parkeringsplass skal først kunngjøre dette til beboerne i borettslaget på Vibbo.

Styret skal varsles skriftlig om mulig utleie senest samtidig med kunngjøringen.

Hvis eier ikke har funnet leietaker blant beboerne i borettslaget innen måned etter kunngjøringen, kan parkeringsplassen leies ut til personer utenfor borettslaget.

Leieperioden er i utgangspunktet inntil to år. Ved ønske om forlengelse av leieforholdet ut over to år skal styret varsles skriftlig.

Når leieavtale er inngått skal "Skjema for utleie av parkeringsplass" sendes til styret på Vibbo.

## 12-3 Mislighold

Styret kan gi pålegg om opphør av leieforholdet dersom leietaker opptre i strid med borettslagets vedtekter eller husordensregler.

### Styrets innstilling

Styret ønsker å reversere vedtektenes kapittel 12 til igjen å forhindre utleie ut over borettslagets beboere.

Dersom generalforsamlingen ikke ønsker å reversere til tidligere ordning, foreslår styret å forenkle og konkretisere språket i vedtektenes kapittel 12 til følgende.

### Forslag til vedtak

Vedtektenes kapittel 12 endres

Sak 12

## Søppelcontainere tilbake i søppelskur

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret oppfordres til å sette alle 18 søppel- og papirkonteinere tilbake i vår opprinnelig søppelbod, der hvor de var beregnet til å stå helt fra blokkene var ferdig bygd.

### Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Søppelcontainerne er satt tilbake i søppelskuret.

Til informasjon: Generalforsamlingen vedtok 21.03.2025 med 38 mot 7 stemmer å bygge opp skuret nærmest nr. 18 til nytt søppelskur. Styret gjør oppmerksom på at søppelskur slik det var ment fra start faktisk var dette skuret nærmest nr 18, som tidligere er blitt brukt som sykkelkur. Estetisk redegjørelse sier ikke hvilket skur



som er ment til søppel og sykler; her har vi opprinnelig plantegning fra veidekke som klargjør, se vedlegg. Motsatt var boden som er brukt til søppelskur opprinnelig ment og innredet som sykkelstur, man kan se merker i betonggulvet der de tidligere sykkelstativene er kappet av. Uansett er ikke borettslaget bundet av hvilket skur som var ment til hva fra utbygger. Her forholder vi oss til vedtaket fra generalforsamlingen i mars.

#### Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å sette alle 18 søppel- og papirkonteinere tilbake i vår opprinnelig søppelbod.

Sak 13

### Betongdekket

#### Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret kontakter firma, som ble brukt til arbeider med dekket, og forsikrer skriftlig at avkjørselsvei fra offentligvei er satt tilbake med den samme styrke som opprinnelig ble beregnet og godkjent av Oslo kommune. Dette er et krav fra Oslo kommune. Dokumentasjon fremvises på GF.

#### Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Arbeider med lekkasjer på dekket har ikke endret styrken på dekket. Maksbegrensningen på 3.5 tonn er utredet av Opak. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

Tidligere har man forholdt seg til "Grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Denne vekten gjelder kun dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen. Dekket over torget og avkjørselen vår har aldri tålt mer enn 3.5 tonn. Dette må vi forholde oss til for å unngå ytterligere skader på membranen og lekkasjer ned i garasjeanlegget.

#### Forslag til vedtak

Styret kontakter firma, som ble brukt til arbeider med dekket, og forsikrer skriftlig at avkjørselsvei fra offentligvei er satt tilbake med den samme styrke som opprinnelig ble beregnet og godkjent av Oslo kommune.

#### Vedlegg

7. Redegjørelse fra Opak om nyttelast på dekke.pdf



Sak 14

## Gjenoppbygging av bod

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret sørger for å bygge tilbake sykkelboden ute og alt som dere har ødelagt på vårt torg. Det skal fremvises på GF et dokument for Estetisk redegjørelse fra Landskapsarkitekt, som beskriver hvor søppel- og sykkelbod er plassert og hvor søppelbilen skal hente søppel og papir et par ganger per måned. Dokument ble godkjent av Oslo kommunen.

**Styrets innstilling**  
Forslaget avvises.

Boden forslagstiller viser til er allerede vedtatt gjenoppbygd i generalforsamling 21.03.2025. Vi viser for øvrig til styrets forklaring i sak 12.

**Forslag til vedtak**

Styret sørger for å bygge tilbake sykkelboden ute og alt som dere har ødelagt på vårt torg.

Sak 15

## Avkrevd beklagelse

Forslag fremmet av:  
Elena Eriksen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret skal gi en beklagelse til alle andelseiere for å sende til dem en feilaktig informasjon om maks belastning på 3,5 tonn for avkjørselsvei og flerårig ubehag for andelseiere å gå på snøen opp til kneet og fare for å falle på isen for å kaste søppel.

**Styrets innstilling**  
Forslaget avvises.

Styret har gitt riktig informasjon om maksbegrensning på dekket. Se vedlagt redegjørelse fra Opak 02.02.2024.

**Forslag til vedtak**

Styret skal gi en beklagelse til alle andelseiere for å sende til dem en feilaktig informasjon om maks belastning på 3,5 tonn for avkjørselsvei og flerårig ubehag for andelseiere å gå på snøen opp til kneet og fare for å falle på isen for å kaste søppel.



Sak 16

## Angående garasjeanelgget

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjeanlegg i Baglerbyen borettslag er fellesareal som tilhører og bekostes av felleskapet. Det er 110 andelseiere i borettslaget. Det er kun 76 parkeringsplasser til disposisjon, som en del av andelseiere har bruksrett til. Borettslagsloven åpner ikke for å legge tilleggsdeler til den enkelte andel, og det skilles bare mellom boenheter og fellesarealer. Det er heller ikke mulig å tinglyse eierskap mellom en andel i et borettslag og en annen eiendom. Fellesareal tjener felleskapets interesser og består som regel av uteområder, oppganger, kjellerareal, løftsareal, boder, vaskerom og parkeringsplasser. Eierskapet til fellesareal er felles/delt og gir bare bruksrett for andelseierne. Det er begrenset adgang og urettferdig til å etablere rettigheter å selge på andres bekostning. Derfor salg av parkeringsplasser er ikke tillat. Styret har også plikt til å registrere alle som bruker, leier eller ber om å overføre bruken av parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Det foreslås også at en andel skal ha adgang til å bruke kun 1 parkeringsplass i borettslaget. Trenger noen mer en 1 parkeringsplass, kan de leie/låne plassen hos andre andelseiere, hvis det er mulig på dette tidspunktet. Dette forslaget er rettferdig mot de som ikke har bruksrett, men ønsker det.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Det er ingen begrensninger i vedtektene forhold til hvor mange bruksretter til parkeringsplass en andelseier kan eie.

Forslag til vedtak

Det foreslås at en andel skal ha adgang til å bruke kun 1 parkeringsplass i borettslaget.

Sak 17

## Utarbeide oversikt over parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret går gjennom alle parkeringsplasser, registrerer alle som bruker plasser og sørger for å finne ut hvor mange som ønsker å ha bruksrett til parkeringsplass eller ikke ønsker det. Forretningsfører i borettslaget ble informert om det i flere ganger og ble bedt om å komme med en forklaring til andelseiere på GF.

Styrets innstilling



Forslaget avvises.

Andelseierne eier sin bruksrett til parkeringsplass. Styret har ikke lov til å frata noen sin eiendom. Dette burde være åpenbart. Salg og utleie reguleres i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at styret går gjennom alle parkeringsplasser, registrerer alle som bruker plasser og sørger for å finne ut hvor mange som ønsker å ha bruksrett til parkeringsplass eller ikke ønsker det.

Sak 18

### Forbud mot salg av garasje plass

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved eventuelt salg av boligen skal parkeringsplassen kun overføres til eventuell kjøper. De som har solgt parkeringsplasser uten å råde seg med først, skal selv stå til ansvar for det.

#### Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Forslagsstiller har misforstått vedtektene. Bruksrett til parkeringsplass i borettslag kan selges. Da leiligheter ble solgt i prosjekt Startbo Baglerbyen i 2006 ble bruksrett til garasje plasser solgt særskilt. Dette er etablert praksis som er bestemt i vedtektene. Her viser vi til styrets forslag om endret ordlyd i vedtektene for at de skal bli enklere å forstå, særlig forklaring av ordet "overføre".

#### Forslag til vedtak

Ved eventuelt salg av boligen skal parkeringsplassen kun overføres til eventuell kjøper. De som har solgt parkeringsplasser uten å råde seg med først, skal selv stå til ansvar for det.

Sak 19

### Behov for tydeligere praksis for økonomiske vedtak

Forslag fremmet av:

Dunja Sukalic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er avgjørende at borettslagets økonomiske beslutninger tas på et korrekt og transparent grunnlag – særlig når det gjelder tiltak med store kostnader og langvarige konsekvenser. Prosessen rundt AMS-målere og EcoGuard-avtalen er et eksempel på beslutninger som verken er behandlet eller kommunisert i



generalforsamlingen, og der det er brukt feilinformasjon i beslutningsgrunnlaget. I 2021 inngikk styret avtale med Techem om installasjon av nye målere (345 800 kr i etableringskostnad + årlig kostnad på ca. 80 000 kr). I 2024 ble det inngått ny avtale med EcoGuard (178 080 kr i etablering + 80 520 kr i årlig abonnement). Ingen av disse sakene ble behandlet i generalforsamlingen. Det ble heller ikke innhentet alternative tilbud, eller vurdert standardløsninger fra strømleverandør. Styret har opplyst flere ganger før at installasjon av AMS-målere fra strømleverandør ville kostet 7,2 millioner kr – en påstand som er misvisende, da slike målere installeres uten kostnader for borettslag og dekkes over mange år via nettleien. Denne feilinformasjonen har trolig påvirket andelseiernes oppfatning og gjort at mange fikk oppfatning at Techem (og nå EcoGuard) som bedre løsninger enn de faktisk er. Jeg mener dette må rettes opp. Styret har et ansvar for å sikre korrekt og nøytral informasjon for å unngå slike misoppfatninger.

Styret har også hevdet at vi ikke har AMS-målere, referer til årsmøtet i fjor, selv om målerne installert av Techem i 2022 (EM112P CG og EM111P CG) har fjernavlesning og radiosendere, og oppfyller AMS-kravene. Disse ble installert etter at AMS ble gjort obligatorisk fra 2022. Andre eksempler på svak økonomisk praksis: - Bytte til Telia (ca. 550 000 kr per år) ble gjort uten behandling i generalforsamlingen og uten at andelseierne fikk se sammenlignbare tilbud. - Solcelle-førprosjektet (over 200 000 kr brukt før GF-behandling), som til slutt ble nedstemt.

#### Styrets innstilling

Styret mener vi bør forholde oss til burettslagslova § 8-9 punkt 6. Lovbestemmelsen er skrevet som den er for å sikre at styret kan utøve normal drift av borettslaget.

Dersom forslaget vedtas vil dette gjøre det vanskelig for styret å drifte borettslaget. For eksempel vil tjenesteleverandører som vaktmester eller heisservice ikke kunne byttes uten generalforsamling. Løpende vedlikehold av større systemer eller av større skader kan heller ikke gjennomføres uten generalforsamling.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at alle framtidige beslutninger som medfører økonomisk ansvar over 5 % av borettslagets årlige felleskostnader til drift skal behandles i generalforsamlingen. Dette gjelder alle utgifter som styret har innflytelse over, og ekskluderer faste kapitalkostnader som andelseiernes lån og eiendomsskatt. Dersom det tidligere har vært juridisk usikkerhet rundt hvordan 5 %-regelen skal tolkes, slår generalforsamlingen nå fast at det er driftsrelaterte felleskostnader som skal legges til grunn.

Sak 20

#### Valg av tillitsvalgte

Styret skal bestå av minst 4 medlemmer, inkludert styrets leder og nestleder.

I tillegg kan styret ha opp til 4 varamedlemmer, her ønsker styret 2 varamedlemmer. De to kandidatene med flest stemmer blir valgt.

Valgkomiteen ved Kjersti Hemma har oppgaven med å kontakte og vurdere kompetansen til kandidatene som har meldt interesse til styreverv og lage en innstilling basert på dette.

Tre av årets kandidater som meldte sitt kandidatur som varamedlem innen fristen er ikke blitt kontaktet. Dette gjelder Oddvar Støylen, Melisa Gecevic Aris Og Muhammed Talha Gøkmen. Styret finner det derfor nødvendig å presentere disse kandidatene under.

#### Roller og kandidater



## Valg av 1 nestleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Mark McGinlay

## Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dunja Sukalic
- Melisa Gecevic-Aris

Melisa Gecevic-Aris har vært styremedlem siden 2021 og nestleder siden 2023. Hun har stort pågangsmot og arbeidskapasitet og er en dyktig prosjektleder. Melisa har hatt utstrakt kontakt med leverandører av tjenester til borettslaget og hatt ansvar for både større og mindre prosjekter. Hun har også god generell kompetanse i mange av styrets oppgaver, er positiv og inkluderende og har bidratt mye i styret. Hun vil nå trappe ned på styrearbeid og stiller derfor som varamedlem. Vi setter stor pris på den innsatsen Melisa har gjort og ønsker å beholde hennes kompetanse som varamedlem.

- Muhammad Adnan Malik
- Muhammed Talha Gökmen
- Oddvar Tue Støylen

Oddvar Støylen har over mange år vist seg som et svært dyktig, pliktoppfyllende og hyggelig styremedlem med gode samarbeidsevner. Oddvar har en uvurderlig kompetanse i alle styrets arbeidsområder, alt fra økonomi, prosjektering, juridisk innsikt, ansvar for leverandørtjenester m.m, og kan svare på alle mulige spørsmål fra både styremedlemmer og beboere. Han har brukt mye tid på styrearbeid og ønsker nå å gå over i rollen som varamedlem. Da vil han fortsatt være en viktig ressurs for styret, både i form av kompetanseoverføring og støtte til nødvendige oppgaver.

## Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen 2025.pdf



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2023

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Rein Jónsson

Nestleder Melisa Gecevic-Aris

Styremedlem Aina Johansen

Styremedlem Oddvar Støylen

Styremedlem Sondre Haldor Daae Vatshaug

Varamedlem Carsten Johan Jespersen

Varamedlem Dunja Sukalic

Varamedlem Marius C Sagen Eikenes

Varamedlem Muhammad Adnan Malik

#### Valgkomiteen

Kjersti Hemma

#### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [styret@baglerbyen.net](mailto:styret@baglerbyen.net).

#### 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.

#### Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Borettslaget Baglerbyen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990469369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 233/244.

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

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I tillegg til månedlige styremøter og daglig drift med besvarelse av eposter fra beboere og leverandører, har det siste året har vært preget av viktige vedlikeholdstiltak i borettslaget.

## Vedlikehold

Leverandørutfordringer har krevd betydelig oppfølging, noe som har vært en ressurskrevende del av vedlikeholdsarbeidet. Avfallshåndtering er blitt prioritert for å finne effektive løsninger og unngå problemer knyttet til avfall i overgangsperioden til nytt skur er bygd. Ellers har arbeidet bestått av oppfølging av heis, garasjeport, vaktmester m.m. Gjerdene er blitt malt, og røyklukene er reparert for å sikre optimal funksjonalitet og forhindre potensielle problemer. Alle utelamper er nå oppgradert til LED, og med det har borettslaget nå kun LED lyskilder.

91 boliger har fått installert ny kjøkkenkanal og rensed ventilasjon. Beboere som ikke var til stede, har fått informasjon om ny dato og tidspunkt. Vi minner om at rens av kanaler er en viktig del av det nødvendige vedlikeholdet i borettslaget. Det ble under rensen oppdaget feil og mangler hos flere beboere, de det gjelder vil motta informasjon i egen epost.

## Maling av fellesområder

I vinter ble oppgangene, korridorene og gangene i kjeller med kjellergulv malt. Alfa malemester A/S gjorde en god jobb, og var også tilbake for å rette opp småfeil som ble oppdaget ved gjennomgang.

## Ladeanlegget i garasjen

Det har oppstått feil på ladeanlegget i garasjen, og utbedring er igangsatt for å gjenopprette full funksjonalitet. Styret har også vurdert skadedyrbekjempelse som et mulig tiltak, men dette ble vurdert som unødvendig ut fra dagens situasjon.

## Energikartlegging

Borettslaget har fått gjennomført en energikartlegging i samarbeid med Energihuset. Rapporten vi har mottatt gir et godt grunnlag for mulige oppgraderinger som kan bidra til bedre inneklima, redusert strømforbruk og forbedret energimerking. Rapporten vil benyttes i sammenheng med borettslagets 10-årige vedlikeholdsplan for å vurdere hvilke tiltak som bør prioriteres fremover.

## Defekte blandebatterier

Prosjektet med å bytte defekte blandebatterier i nr 18 har pågått en stund. Årsaken til forsinkelsen er at flere beboere, til tross for påviste feil etter rørleggerbesøk, ikke har byttet sine blandebatterier. Dette påvirker hele vannstammen, og styret mottar stadig henvendelser fra beboere som er berørt. Styret jobber videre for å få en løsning i saken, dette forutsetter av at beboerne følger opp sin vedlikeholdsplikt og bytter defekte blandebatterier i sin andel..

## Ny leverandør av ventilasjonsservice

Avtalen med Bravida ble avsluttet i fjor grunnet tidvis manglende tilbakemeldinger, noe som er avgjørende for borettslagets drift. Selv om Bravida har levert god teknisk service, er kommunikasjon og oppfølging viktig for styrets arbeid. Ny avtale er inngått med Energima Boligservice, som har vist god forståelse for borettslagets behov.

## Ny leverandør for avregning av strøm og vann



Avtalen med Techem ble avsluttet i fjor, og borettslaget gikk over til EcoGuard for disse tjenestene. Overgangen medfører bedre individuell oversikt over eget forbruk, 12 avregninger per år, og vi har fått stoppet praksisen med a-kontoer.

## Forliksrådet

Styret har vært i forliksrådet med en sak som gjaldt manglende betaling av strøm. Vi fikk medhold i at borettslagets felles midler ikke kan brukes til å dekke deler av en andelseiers private strømregning som hadde gått til inkasso.

## Ny løsning for søppel- og sykkelkur

I forbindelse med utbedring av lekkasjer i garasjeanlegget ble det stilt spørsmål ved hvor stor belastning dekket over garasjen tåler. Garasjeanlegget strekker seg under hele uteområdet mellom blokkene, og et stykke under Alnagata utenfor innkjørselen/bommen vår. Her har man tidligere forholdt seg til "grunneiererklæring for prosjekt Startbo", som angir en vekt på 19 tonn. Det viser seg at denne vekten kun gjelder dekket over offentlig vei, som da er der garasjen vår strekker seg under svingen i selve Alnagata, utenfor vår innkjørsel/bommen.

Styret bestilte derfor utredning av akseptabel nyttelast fra OPAK/Norconsult, som konkluderte med at maksbegrensning for kjøretøy er 3,5 tonn (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen.

Fra renovasjonsetaten fikk vi oppgitt at deres søppelbiler har en totalvekt på 19 tonn, de kan derfor ikke kjøre inn på torget.

På den tiden hentet de ikke søppel hvis avstanden mellom kjørevei og standplass oversteg 10 meter. Søppelcontainerne har som følge stått ute på torget i lengre perioder. Dette er i strid med Oslo kommunes regler for avfallshåndtering og hygienisk oppbevaring.

I ettertid er renovasjonsforskriften endret, slik at renovasjon nå skal hente søppel over 10 meter fra standplass, med et gebyr som beregnes for hver nye påbegynte 10-meter over de første 10. Det er lang hentevei på 55 meter og en sving fra Alnagata/bommen til den gamle søppelboden, noe som særlig skaper problemer ved henting av søppel om vinteren. I slike tilfeller kan Oslo kommune iht. forskriften likevel nekte godkjenning av hentested. Det var derfor nødvendig å bygge et nytt søppelkur.

Tidligere styre igangsatte et forprosjekt om uteområdet. Konklusjonen ble at en endring av hele uteområdet ville koste 4-5 millioner, det meste av våre oppsparte midler på 6,3 millioner. Av hensyn til senere nødvendige vedlikeholdsbehov i borettslaget ble dette for dyrt, se vedlagt vedlikeholdsplan. Vi trenger en buffer for å unngå å ta opp lån til nødvendig vedlikehold. Det ble derfor utarbeidet mindre kostbare løsninger som ivaretar de behovene vi har for søppel- og sykkelkur. Grøntområdene vil ivaretas med nye planter der det er nødvendig.

Siden vi må søke om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten med saksbehandlingstid på 12 uker, ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 28-31 mars med to forslag til nytt søppelkur.

Bygging vil starte så snart tillatelser er på plass. Redegjørelsen fra Opak var vedlagt. Med 38 mot 7 stemmer vedtok generalforsamlingen å bygge nytt søppelkur der det tidligere var et mindre sykkelkur, utvidet langs innkjøringen for å få plass til søppelcontainerne. Det etableres sykkelkur med bedre løsninger i form av sykkelstativer og/eller sykkelstapler i det gamle søppelkuret.

## Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og avtalene vi har med ulike leverandører for å sikre at vi hele tiden har så gode vilkår som mulig.

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.



For året 2025 vedtok styret å øke felleskostnadene med 15 % med bakgrunn i økte kostnader for borettslaget, særlig forsikring samt vann og avløp.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BAGLERBYEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Avvik mot budsjett skyldes eiendomsskatt som ikke er inkludert i budsjettet.

Andre inntekter, kr 115 146, er hovedsakelig antenneleie fra ICE og tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet etter renteøkning i starten av året.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 159 570.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BORETTLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 079 848</b>	<b>8 762 057</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-551 551	-1 737 250
Tilbakeføring av avskrivning	17	35 952	73 787
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-170
Avsluttet sparekonto		0	2 664
Innskudd øremerket bankkonto	22	-29 095	-21 240
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-544 694</b>	<b>-1 682 209</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 535 154</b>	<b>7 079 848</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		9 801 372	9 759 483
Kortsiktig gjeld		-3 266 218	-2 679 635
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 535 154</b>	<b>7 079 848</b>



## BORETTSLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 594 570	10 394 873	12 571 000	13 173 226
Vaskeri	10	161 087	96 170	120 000	120 000
Garasjer	11	198 220	196 240	0	216 000
Andre inntekter	3	115 146	28 753	0	64 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 069 023</b>	<b>10 716 036</b>	<b>12 691 000</b>	<b>13 573 226</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 837	-8 205	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-217 000	-305 000	-321 000	-340 000
Avskrivninger	17	-35 952	-73 787	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 546	-14 258	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-136 048	-129 200	-140 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-86 168	-96 912	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 141 984	-2 463 507	-3 876 000	-2 963 000
Forsikringer		-313 021	-335 611	-371 000	-431 000
Kommunale avgifter	9	-1 160 816	-1 191 997	-1 322 000	-1 306 000
Vaskeri	10	-200 233	-44 795	-70 000	-70 000
Garasjer	11	-170 559	-234 796	-130 000	-216 000
Energi/fyring	12	-437	-15 066	0	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-596 978	-573 859	-600 000	-624 000
Andre driftskostnader	13	-782 301	-603 689	-715 000	-750 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 859 880</b>	<b>-6 090 681</b>	<b>-7 703 000</b>	<b>-7 021 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 209 143</b>	<b>4 625 355</b>	<b>4 988 000</b>	<b>6 551 726</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	431 908	370 946	0	313 800
Finanskostnader	15	-8 192 602	-6 733 550	-7 983 000	-8 209 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-7 760 695</b>	<b>-6 362 605</b>	<b>-7 983 000</b>	<b>-7 895 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-551 551</b>	<b>-1 737 250</b>	<b>-2 995 000</b>	<b>-1 343 474</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-551 551	-1 737 250		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	17	100 004	135 956
Øremerkede bankinnskudd	22	834 112	805 017
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>251 870 116</b>	<b>251 876 973</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		53 130	136 365
Forskuddsbetalte kostnader		393 446	391 735
Andre obligasjoner		567	567
Driftskonto OBOS-banken		1 604 278	1 888 005
Driftskonto OBOS-banken II		32 499	5 253
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	8 580
Sparekonto OBOS-banken		369 549	356 659
Innestående i andre banker		7 347 903	6 972 319
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>9 801 372</b>	<b>9 759 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 110 * 5 000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		6 874 640	7 426 191
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 424 640</b>	<b>7 976 191</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	150 599 830	150 599 830
Borettsinnskudd	19	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	20	6 400	6 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>250 980 630</b>	<b>250 980 630</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		321 406	130 506
Leverandørgjeld		1 748 770	1 048 771
Skyldige offentlige avgifter		0	12 246
Påløpte renter		695 188	677 906
Energiavregning	21	500 854	751 283
Annen kortsiktig gjeld		0	58 923
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 266 218</b>	<b>2 679 635</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>261 671 488</b>	<b>261 636 456</b>
Pantstillelse	23	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01.04.2025  
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Rein Jonsson /s/

Oddvar Tue Støylen /s/

Melisa Gecevic-Aris /s/

Sondre Haldor Daae Vatshaug /s/

Aina Johansen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lånekostnad	8 176 515
Felleskostnader	3 828 329
TV/Internett	563 640
Eiendomsskatt	26 085
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 594 570</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Diverse - fakturert rengjøring av heis	1 000
CE Communication AS - leie antenneplass	58 923
Nettinnbetalinger	2 900
Nøkler	3 700
Tilskudd fra Oslo kommune - solcelleprosjekt 2023	48 623
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>115 146</b>

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

Lønnskostnader til fordeling	24 760
Arbeidsgiveravgift	-30 597
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 837</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**ELLER:**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

Ekstern styreleder har i tillegg mottatt kr. 52 000 i honorar.

Kr. 16 500 av styrehonoraret og kr. 5 200 av honorar til ekstern styreleder, i alt kr. 21.700, har blitt viderebelastet garasjeregnskapet.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 250, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 546.

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

Tilleggstjenester - OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 896
Konsulentonorar - Bar Bakke Landskapsarkitekter AS	-48 750
Konsulentonorar - Plan- og Bygningsetaten	-13 960
Konsulentonorar - Prosjekt Planung AS	-6 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-86 168</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 118 820
Drift/vedlikehold VVS	-204 633
Drift/vedlikehold elektro	-264 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-289 402
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 850
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-11 431
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 141 984</b>

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

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

Eiendomsskatt	-25 597
Vann- og avløpsavgift	-787 702
Renovasjonsavgift	-347 516
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 160 816</b>

**NOTE: 10****VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	161 087
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>161 087</b>

**KOSTNADER VASKERI**

Drift/Vedlikehold	-189 336
Strøm og nettleie	-10 897
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-200 233</b>

**SUM VASKERI****-39 146****NOTE: 11****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	198 220
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>198 220</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Administrasjon	-7 821
Drift/Vedlikehold	-97 858
Felleskostnader	-25 945
Forsikring	-14 175
Lønninger	-24 760
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-170 559</b>

**SUM GARASJER****27 661****NOTE: 12****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-437
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-437</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-68 561
Datautstyr	-10 038
Annet driftsmateriale	-848
Vaktmestertjenester	-233 505
Vakthold	-62 098
Renhold ved firmaer	-213 870
Snørydding	-54 470
Gressklipping	-47 805
Andre fremmede tjenester	-44 057
Trykksaker	-2 725
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 250
Andre kontorkostnader	-7 590
Telefon u/mva	-13 457
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-480
Bank- og kortgebyr	-4 734
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-10 721
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-782 301</b>

**NOTE: 14****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Rogaland Sparebank	5 640
Renter bank	420 714
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 554
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>431 908</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-8 192 527
Renter på leverandørgjeld	-75
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 192 602</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	235 115 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>235 115 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr			
Tilgang 2007	22 188		
Avskrevet tidligere	-22 187		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2012	100 000		
		100 000	
Ladestasjoner for el-bil			
Tilgang 2017	318 000		
Avskrevet tidligere	-291 500		
Avskrevet i år	-26 499		
			1
Vaskemaskin			
Tilgang 2017	194 510		
Avskrevet tidligere	-185 056		
Avskrevet i år	-9 453		
			1
Vaskeritavle			
Tilgang 2013	119 813		
Avskrevet tidligere	-119 812		
			1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>100 004</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-35 952</b>	

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.28			
Opprinnelig 2012	-150 600 000		
Nedbetalt tidligere	170		
Nedbetalt i år	0		
		-150 599 830	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-150 599 830</b>	

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/02-2028
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028</b>	
3, 4, 8, 9, 13, 14		1 600
18, 19, 23, 24, 28, 29		1 600
33, 34, 38, 39, 45, 46		1 600
77, 78, 82, 83, 87, 88		1 600
92, 93, 97, 98, 102, 103		1 600
107, 108		1 600
2, 5, 7, 10, 12, 15		2 300
17, 20, 22, 25, 27, 30		2 300
32, 35, 37, 42, 44, 47		2 300
49, 51, 53, 55, 57, 59		2 300
61, 63, 65, 67, 69, 71		2 300
73, 79, 80, 81, 84, 85		2 300
86, 89, 90, 91, 91, 94		2 300
95, 96, 99, 100, 101, 104		2 300
105, 106		2 300
1, 6, 11, 16, 21, 26		2 900
31, 36, 43, 48, 50, 52		2 900
54, 56, 58, 60, 62, 64		2 900
66, 68, 70, 72, 74		2 900
110		3 000
40, 41, 75, 76, 109		3 500

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	100 374 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>100 374 400</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 400</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 195 149
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 195 149</b>

**KOSTNADER**

Techem administrasjonskostnader	75 197
Strømkostnader	1 619 099
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 694 295</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-500 854</b>
----------------------------	-----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond

Saldo 1/1	805 017	
Renter i år	29 095	
Saldo 31/12		834 112

**SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD** **834 112**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 599 830
<b>TOTALT</b>	<b>250 974 230</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

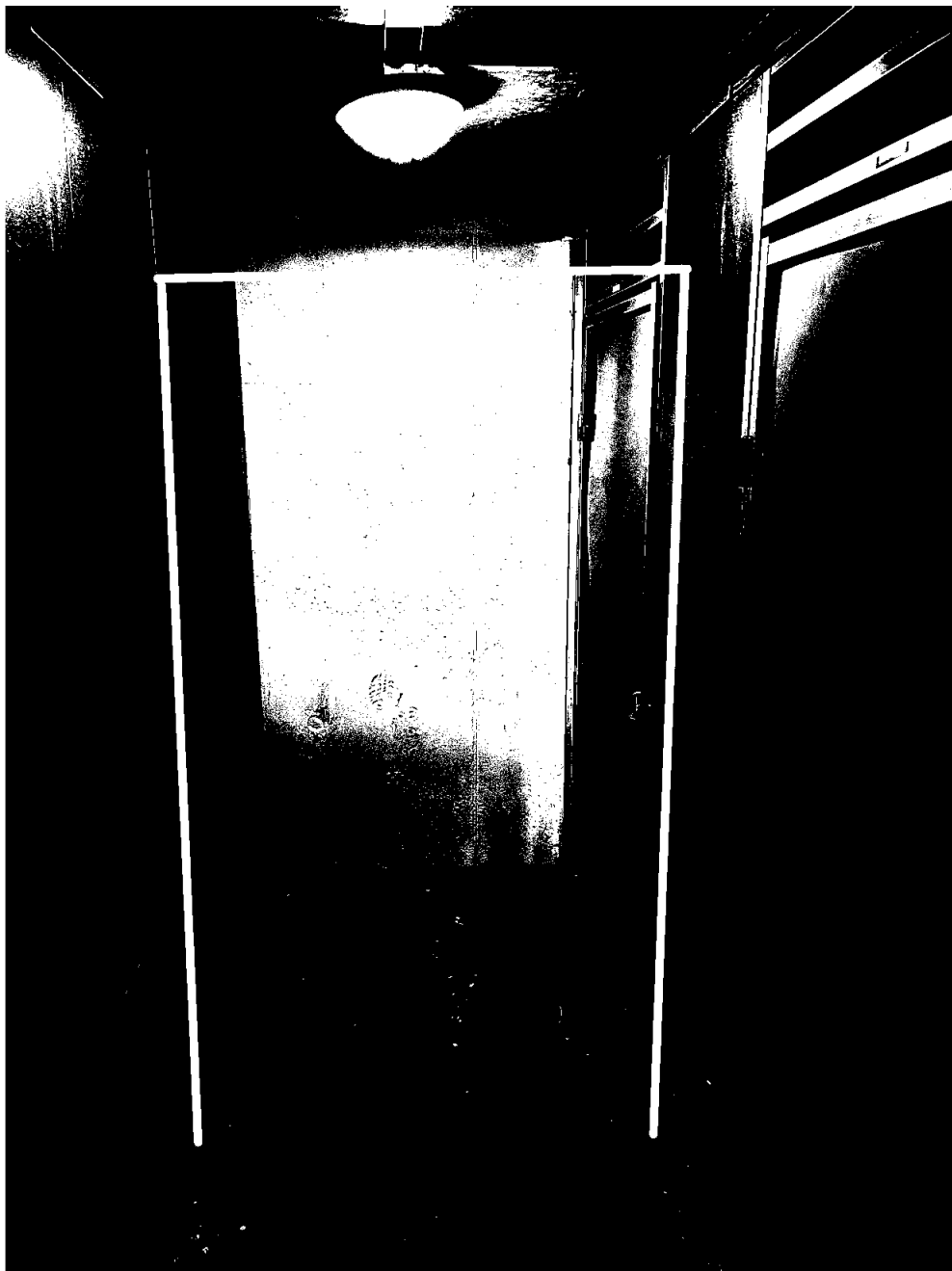
Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 936 000</b>



Vedlegg 2 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod



Vedlegg 3 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod

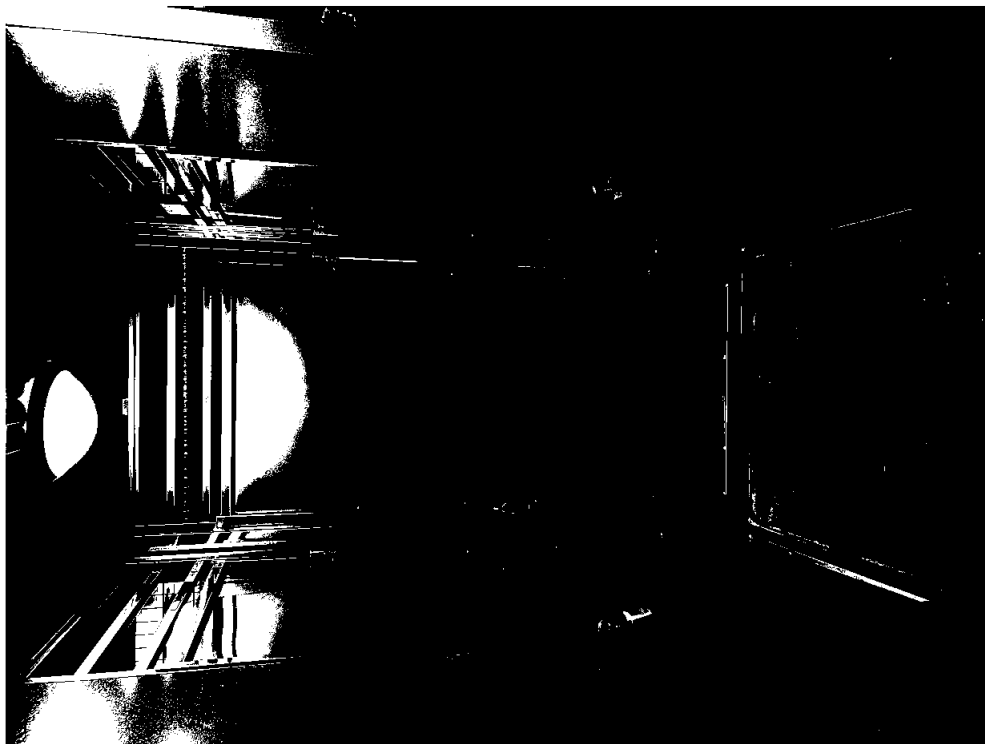


Vedlegg 4 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod





Vedlegg 5 til sak 7. Flytte vegg og dør til personlig bod





## 2.2 Oppsummering av anbefalte tiltak

Tabellen under viser en oppsummering av anbefalte tiltak i prioritert rekkefølge.

Tidsramme	Tiltak	Beskrivelse	Estimat
2024	Betongskader	Utbedre betongskader i garasje og underetasje.	Ca. kr 700 000, avhengig av omfang
2024	Oppmaling oppgang Membran gulv	Oppmaling av skader i fellesareal og gulvmembran i kjeller.	Ca. kr 300 000,-
2024	Avfallshåndtering	Alternativ plassering til søppelrom. Avklares i samråd med kommune og sakkyndige.	Ca. 700 000 – 1 000 000, avhengig av løsning og omfang
2030	Beredere	Utskiftning av beredere, forventet brukstid er 15 - 20 år.	Ca. 700 000 – 900 000 per berederrom
2034	Fasade	Etablere musebånd ved luftespalter/hull	Ca. 50 000
2034	Balkong	Overflatebehandling balkong. Underside behandles med CO2 bremsende maling.  Dette er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å forlenge levetiden.	Ca. kr 50 000 – 80 000,- per balkong
2034	Belegg garasje	Etablere overflatebelegg betongdekke i garasje. Dette er ikke et krav, men et anbefalt tiltak for å forlenge levetiden.	Ca. kr 2 000 000 - 3 000 000,-
2036	Utskiftning vinduer og balkongdør	Utskiftning av vinduer og balkongdører. Ved utskiftning bør det benyttes vinduer med høy u-verdi.  Basert på forventet levetid. Årstall er minste forventede levetidsbetraktning.	Ca. 100 000 per enhet



## SELVAAG PROSJEKT

Tilstandsvurdering Baglerbyen – Baglerbyen Borettslag

Tidsramme	Tiltak	Beskrivelse	Estimat
2036	Ventilasjon	Etablering av desentralisert ventilasjon/balansert ventilasjon.  Løsning må kartlegges i samråd med sakkyndige, og bør samkjøres med andre vedlikeholdstiltak.	70 – 100 000 per enhet

\*Estimatene er kostnadsoverslag basert på tilgjengelige opplysninger og erfaringsbaserte priser inklusive MVA. Eventuelle byggesaksomkostninger, finansieringskostnader og lignende kommer i tillegg.



Til: Borettslaget Baglerbyen

02.02.2024

Viser til samtale med Øyvind Rutledal, fredag 26. januar, og sender over en oppsummering fra samtalen og en redegjørelse for akseptabel nyttelast på dekke.

### Bakgrunnen for undersøkelse av kapasitet (nyttelast)

I forbindelse med utbedring av lekkasjer ned i garasjeanlegget, har OPAK bistått med prosjektadministrativ bistand.

En representant fra Steinbakken (entreprenør) jobbet på dekke, når søppelbilen skulle hente søppel. Representant fra Steinbakken reagerte på kraftige bevegelser på dekke, når søppelbilen kjørte rundt. I den forbindelse ble det stilt spørsmål ved om dekke var beregnet for så tunge kjøretøy og om belastningen av dekke kunne være en av årsakene til at lekkasjene har oppstått.

Membran (tettesjiktet) kan få ødeleggelser ved bevegelser. Dersom konstruksjonene beveger seg unormalt mye (som for eksempel ved høy belastning av dekke) kan membranen slites ned og til slutt punkteres eller revne. På bakgrunn av dette anbefalte OPAK å få klarhet i hvilke vektbegrensninger (nyttelast) dekke over garasjen har.

I e-post fra styret den 2. mars, bestiller dere oppdrag med utredning av akseptabel nyttelast på dekke.

### Vurderingen

OPAK gjennomfører ikke statiske beregninger selv, men benytter underkonsulenter til slike oppdrag. OPAK var inne på Oslo Kommune sitt saksinnsyn for å undersøke hvem som hadde ansvaret for prosjekteringen av konstruksjonene. OPAK finner ut hvilket foretak som hadde prosjektert og fikk tak i personen som jobbet med dette prosjektet, da det ble bygget. Han hadde derfor inngående kunnskap om hva som ble prosjektert og hvilke forutsetninger som ble lagt til grunn i forbindelse med prosjekteringen av dekke.

Norconsult har hentet frem den faktiske prosjekteringen av dekke, hvor beregning av laster, oppbygning, etc. er medtatt. Her er det beregnet at nyttelasten er 5kN/m<sup>2</sup>. I nyttelasten er det medberegnet snølast, hvor det i Oslo skal legges til grunn 3,5 kN/m<sup>2</sup>. I en situasjon hvor det er maksimal snølast, vil akseptabel nyttelast kun være 1,5kN/m<sup>2</sup>. Akseptabel nyttelast er derfor påvirket av hvor mye snø det ligger på dekke og man kan i prinsippet kjøre tyngre kjøretøy på dekke når det ikke er snø der. Allikevel vil man normalt ikke kunne kjøre et kjøretøy på dekke om det ligger full snølast der, så kjørebane må brøytes. Det vil derfor ikke oppstå en situasjon hvor man har full snølast, samtidig som man kjører biler/kjøretøy på dekke. Forholdstallet mellom snølast og nyttelast er derfor ikke helt «svart/hvitt» og det er derfor ingen fasit på hvor tunge kjøretøy som kan kjøre på dekke til enhver tid. I tillegg er det plassert ut søppelskur, sykkelkur, betonggriser, etc. i etterkant, som bidrar til å redusere «gjenstående» nyttelast.

Basert på en skjønnsmessig vurdering av statikeren fra Norconsult og OPAK, settes maksbegrensingen for kjøretøy til 3 500kg (grensen mellom personbil og lett lastebil) for å unngå store bevegelser, som igjen kan føre til skader på membranen.

OPAK gjør oppmerksom på at det er en vesentlig forskjell på hva som er bruddgrensen til dekke (hvor mye last som kan påføres før dekke kollapser) og hvor mye vekt som kan og bør påføres, uten å skade tettesjiktet. Ved kjøring på dekke oppstår det i tillegg bremskrefter,



som øker bevegelsene i konstruksjonene. Etter hva OPAK er kjent med, var det ikke prosjektert og bygget søppelskur på dekke av utbygger/entreprenør - dette er noe Borettslaget har gjort i etterkant. Det er derfor ukjent for OPAK om konstruksjonene er bygget med tanke på bremsekrefter fra kjøretøy eller om det kun er beregnet med gangtrafikk på dekke.

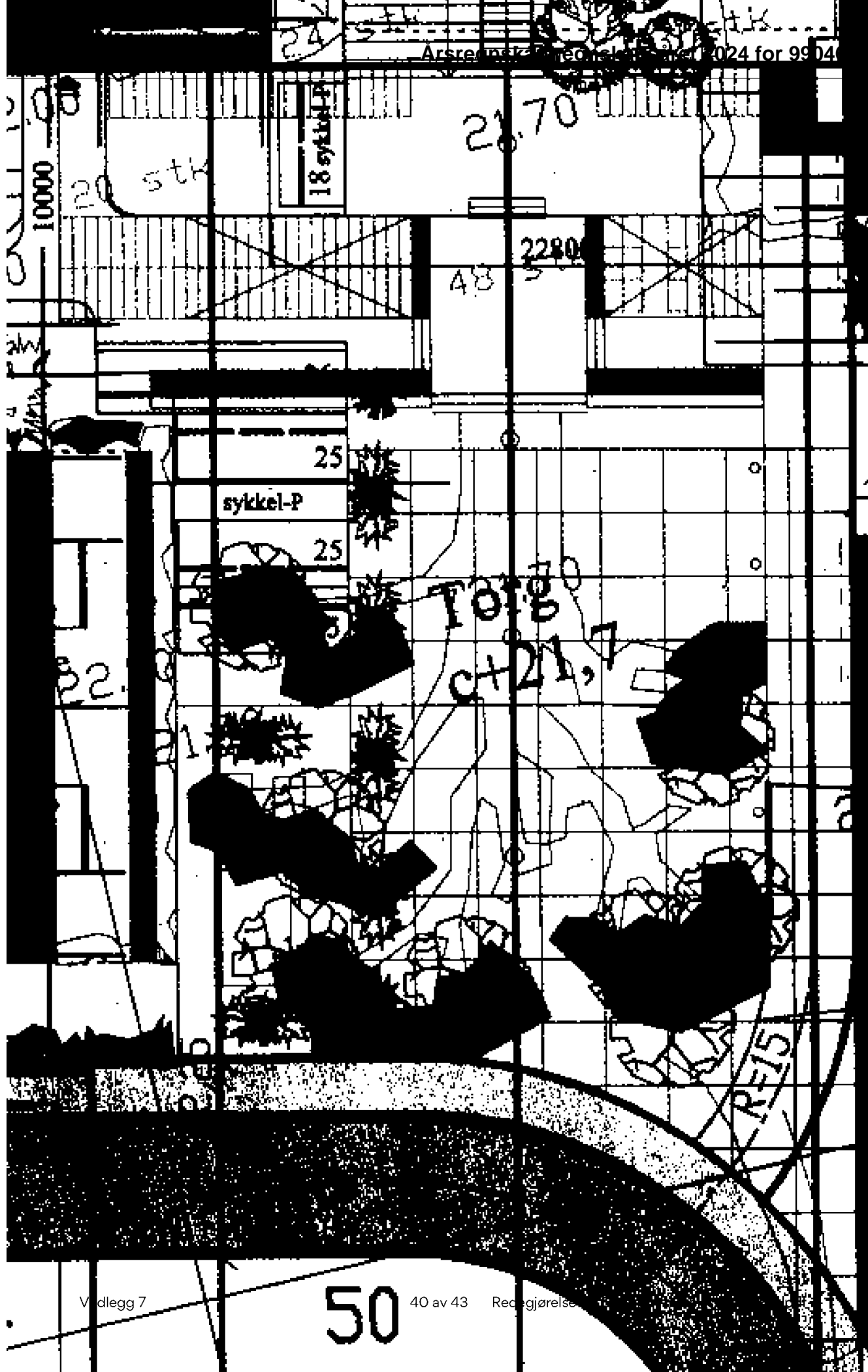
Grunneiererklæringen som dere har sendt over gjelder i området hvor det er vei (Alnagata), ikke der hvor det er dekke over garasjen. Det prosjekteres normalt med vesentlig høyere kapasitet der det er planlagt vei over et dekke, enn der det er prosjektert et gårdsrom over et dekke. OPAK og Norconsult har ikke vurdert kapasiteten der hvor det er vei over dekke, som grunneiererklæringen tar for seg.

Håper dette var oppklarende.

Med vennlig hilsen

**Bjørn-Erik Andersen**  
Avdelingsleder  
OPAC

**OPAK** 



Vedlegg 7

50 40 av 43 Redegjørelse



Innstilling til valg av styrerepresentanter  
i Baglerbyen Borettslag på generalforsamlingen 5. mai 2025

Oddvar Søylen og Melisa Gecevic-Aris er på valg, og stiller ikke til gjenvalg som styrerepresentanter.

Valgkomiteen innstiller derfor på Mark McGinley som nestleder for 2 år.

Varamedlem Carsten Johan Jespersen ønsker heller ikke gjenvalg som vararepresentant.

Valgkomiteen innstiller  
Dunja Sukalic og  
Adnan Malik som vararepresentanter for 1 år

Styret blir da bestående av  
Leder Rein Jonssen  
Nestleder Mark McGinley  
Aina Johansen  
Sondre Haldor Vatshaug

Varamedlemmer:  
Dunja Sukalic  
Adnan Malik

Vennlig hilsen  
Valgkomiteen,  
20. april 2025  
Kjersti Hemma



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 5748 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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