



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 768 435  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S  
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: 06.05.2025

### 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, 11.06.2025



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		9 695 975	9 399 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 695 975</b>	<b>9 399 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		291 838	
Annen driftskostnad		6 578 865	6 723 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 270 052</b>	<b>7 123 348</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 425 923</b>	<b>2 276 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 887	36 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 887</b>	<b>36 874</b>
Annen finanskostnad		1 644 473	1 506 483
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 644 473</b>	<b>1 506 483</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 625 586</b>	<b>-1 469 609</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 337	806 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</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		31 439 366	31 731 204
Sum varige driftsmidler		31 439 366	31 731 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 439 366	31 731 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 982	20 916
Andre fordringer		3 490	22 912
Sum fordringer		53 472	43 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 462	2 826 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 462	2 826 966
Sum omløpsmidler		1 836 934	2 870 794
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		519 600	519 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>519 600</b>	<b>519 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 424 661	4 624 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 424 661</b>	<b>4 624 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 944 261</b>	<b>5 143 924</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		25 957 347	27 266 130
Øvrig langsiktig gjeld		656 500	656 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 613 847</b>	<b>27 922 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 613 847</b>	<b>27 922 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 364	468 852
Leverandørgjeld		363 226	489 833
Annen kortsiktig gjeld		164 602	576 759
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>718 192</b>	<b>1 535 444</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 332 039</b>	<b>29 458 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 478752

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 768 435  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S  
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: 06.05.2025

#### 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, 10.06.2025



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 695 975	9 399 553
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 695 975</b>	<b>9 399 553</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		291 838	
Annen driftskostnad		6 578 865	6 723 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 270 052</b>	<b>7 123 348</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 425 923</b>	<b>2 276 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 887	36 874
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 887</b>	<b>36 874</b>
Annen finanskostnad		1 644 473	1 506 483
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 644 473</b>	<b>1 506 483</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 625 586</b>	<b>-1 469 609</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		800 337	806 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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			
Sum varige driftsmidler		31 439 366	31 731 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 439 366	31 731 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 982	20 916
Andre fordringer		3 490	22 912
Sum fordringer		53 472	43 828
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 783 462	2 826 966
Sum omløpsmidler		1 836 934	2 870 794
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		519 600	519 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		519 600	519 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 424 661	4 624 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 424 661</b>	<b>4 624 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 944 261</b>	<b>5 143 924</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 957 347	27 266 130
Øvrig langsiktig gjeld	656 500	656 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 613 847</b>	<b>27 922 630</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 613 847</b>	<b>27 922 630</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 364	468 852
Leverandørgjeld	363 226	489 833
Annen kortsiktig gjeld	164 602	576 759
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>718 192</b>	<b>1 535 444</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 332 039</b>	<b>29 458 074</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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 2025

## Innkalling

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S



## Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5666>

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Ila skole (kantine).

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utskifting av porttelefonsystem
8. Utbygging av balkonger i bakgården
9. Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.
10. Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"
11. Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet



Med vennlig hilsen,  
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S



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

Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsregnskap 2024 - 5666 Bjerregaardsgates Boligs. AS.pdf
2. Revisjonsberetningen 5666.pdf
3. Årsrapport styreaåret 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Schau

Beboer siden 2019 og har et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø for alle beboere. Som styremedlem vil jeg fokusere på å fremme samarbeid og kommunikasjon mellom beboerne, samt jobbe for å forbedre fellesområdene og sikre at alle stemmer blir hørt.

Erfaring fra ulike frivillige verv, relevant erfaring fra et yrkesliv i helsevesenet og lederutdanning og erfaring fra Forsvaret. I tillegg har jeg påbegynt en master i øk/adm. Jeg tror at mine ferdigheter innen kommunikasjon og organisering vil være til nytte for styret.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Hans Kristian Rustad



Professor i nordisk litteratur, UiO.  
Tidligere styreverv:  
Institutt for lingvistiske og nordiske studier ved UiO - 4 år  
Høgskolestyret for daværende Høgskolen i Hedmark - 4 år  
Styremedlem og visepresident i internasjonal organisasjon for  
lyrikkforskning (INSL) - 8 år  
Diverse utvalg i kulturrådet  
Leder for fagrådet NORLA - Norsk litteratur i utlandet  
Medlem i Tristan Vindtorns poesipris

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

Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Ida Ruth Mathisen

Ida har 8 års erfaring fra styrearbeid i boligselskapet. Hun har veldig god kjennskap til bygget og tilhørende infrastruktur

Sak 7

## Utskifting av porttelefonsystem

**Forslag fremmet av:**

Didrik Bakke

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Eksisterende ringeklokkeetablå og dørtelefoner begynner å bli gammelt og utdatert. Tidvis fungerer systemet dårlig for beboere, problemer med å åpne ytterdør fra dørtelefoner, svært dårlig lyd på dørtelefon, etc.

Det er ønskelig at det blir vurdert å gjøre en oppgradering. Med den nye muligheten til å åpne ytterdør digitalt, bør det ses på løsninger for porttelefon system som kan integreres med dette, eksempelvis digital ringeklokke i Unloc. Det bør også undersøkes om det finnes andre leverandører som kan være aktuelle mtp. kostnad og kvalitet.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke de leverandører i markedet som kan være aktuelle, og deretter vurdere etter eget skjønn om det er hensiktsmessig og kostnadseffektivt om systemet skal oppgraderes.

### Styrets innstilling

Styret har hatt dialog med Unloc ang overgang til digital ringeklokke. Prisen vi har fått fra Unloc er: Ordinære pris er 790,- per måned per oppgang. Men etter forhandling, og siden vi har veldig mange oppganger, kan vi få dette til 490,- per måned per oppgang.

Basert på dette vil det koste hver leilighet 588kr pr år å gå over til digital ringeklokke.

Boligselskapet har et gammel og utdatert callinganlegg. Vi ser at det er behov for en del vedlikehold av anlegget og at det kan være tidkrevende å få tak i deler. Overgang til digital ringeklokke vil også gjøre det enklere å



oppdatere oversikt over beboere.

Samtidig må det nevnes at er prisingen av Unloc er best egnet for sameier som har mange leiligheter som benytter samme oppgang. Pris på 588kr pr leilighet pr år er vesentlig høyere enn kostnadene vi har knyttet til ringetelefoner i dag.

Styret er positiv til utskiftning av porttelefonsystem

#### Forslag til vedtak

Boligselskapet går til anskaffelse av Unloc eller tilsvarende system med en maks prisramme på 600kr pr leilighet pr år

#### Sak 8

### Utbygging av balkonger i bakgården

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det henvises til vedtak av GF 2022 om at styret igangsetter balkongprosjektet. Slik prosjektet den gang forelå var ikke gjennomførbart, og styret har derfor revidert prosjektet for å kunne få godkjenning hos Plan og bygg. Det foreligger nå tillatelse til tiltak. Endringen går primært ut på at eksisterende brannkonsept beholdes, hvilket endrer balkongenes plassering og pris. Styret ønsker derfor at prosjektet legges frem for nytt vedtak. Vedlagt saksfremstilling: Balkongprosjektet 2025. Det vises også til Tillatelse til tiltak fra Plan og bygg, og tilbud fra Balkongteam.

**Omfang:** 120 enheter (alle leiligheter med en full side mot bakgård) får tilbud om balkong, hvorav 12 stk i 1.etg er fransk balkong.

**Pris:**  
Pris for vanlig balkong: 160-200 000  
Pris for franskbalkong: 60-100 000

Prisen inkluderer balkong, dør/vindu og sikkerhetsmargin. Prisen vil variere mellom leilighetene grunnet variasjon i Dette er prisene vi er blitt forespeilet. I større prosjekter kan det alltid dukke opp uforutsette kostnader. Når aksjeeiere tar stilling til prosjektet ber vi dere derfor legge på et usikkerhetspåslag på opp til 20%.

Ved anskaffelse av balkong som er finansiert gjennom fellesgjeld vil dette ha påvirkning på den månedlige kostnaden for beboer som får balkong. Basert på DNB sin priskalulator vil et lån på 175 000kr til 5,5% rente med nedbetalingstid på 30 år gi en økning i felleskonstader på 1059kr pr mnd.

**Finansiering:**  
Prosjektet vil bli finansiert gjennom et felles låneopptak, fellesgjelden fra dette lånet vil bli fordelt ut på leilighetene som får etablert balkong/franskbalkong.



## Styrets innstilling

Styret er for forslaget; Balkonger mot bakgård vil være svært positivt for bomiljø og trivsel, samtidig som at det bedrer sikkerheten mhp både rømning og manglende vedlikehold.

Når brannkalkongene uansett må rehabiliteres er en god måte å besørge verdiøkning for boligselskapet ved kostnadsbærende vedlikehold. Kostnaden vil gi en verdiøkning av bygget, samtidig som at det gir en nytteverdi. Styret mener alle mulige forhold nå er vurdert, og med godkjenning fra PBE dermed fullt ut realiserbart.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak

## Vedlegg

4. BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf

## Sak 9

**Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.**

## Forslag fremmet av:

Axel Brynjulfsen

## Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere etterspurt om styret har innhentet en juridisk vurdering av lovligheten av vedtak i sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022. Jeg vet ikke om dette er utført. Hvis styret allerede har gjort dette, trekkes forslaget i sin helhet. Dog ber jeg om at vurderingen legges frem for fellesskapet.

Bakgrunnen for forslaget er at jeg ser for meg at de som får negative konsekvenser (økonomiske og praktiske) som følge av etablering av balkonger, kan samle seg og gå til søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (minoritetsvern). Jeg tenker at dette kan utløse mye uro, samt potensielt betydelige utgifter til fellesskapet i form av juridisk bistand og saksbehandling. Da mener jeg at det er elegant med en avklaring i forkant.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet med balkong mot gaten, og ingen vinduer mot bakgården. Jeg har ikke direkte egeninteresse i utfallet av balkongsaken, utover at jeg ønsker å unngå uro og kostnader for fellesskapet.

## Styrets innstilling

Sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022 knytter seg til "Bygging av balkonger mot bakgården".

Denne saken er tatt opp som en ny og oppdatert sak på årets Generalforsamling. I prosessen med omprosjekteringen og søknad til godkjenning hos PBE er flere rådgivere, konsulenter og saksbehandlere



gått god for løsningen. Styret er ikke i tvil om lovligheten, og basert på dialog med OBOS og erfaring fra balkongutbygger mener styret det vil være ekstremt lite sannsynlig at et eventuell søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (mindretallsvern) vil vinne frem.

Styret mener det vil være unødvendig bruk av ressurser å gjennomføre en juridisk vurdering av saken fra 2022.

**Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.**

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten (jf Vedtektene §9.2 i jf Aksjelovens §5-21) av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022. Der nevnte vedtak finnes ugyldig eller tvilsomt, skal styret be om veiledning for hvordan et forslag skal utarbeides for å ta hensyn til minoriteten som ikke begunstiges av forslaget.

Sak 10

### **Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"**

Forslag fremmet av:

Axel Brynjulfsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongsaken kan potensielt bli et omfattende arbeid for styret, og jeg lurer på hvordan kostnader tilhørende dette skal allokeres. Eventuell bygging av balkonger vil gi en solid gevinst til de berørte enhetene, samtidig som leiligheter som ikke får etablere balkong, ikke vil øke i verdi. Dermed tenker jeg det er rimelig at det avklares at alle kostnader til prosjektering, oppfølging, bygging m.fl. skal dekkes av de begunstigede enhetene, og ikke av fellesskapet. Dette inkluderer den tiden styret bruker på prosjektet, som øvrige leiligheter ikke bør betale for.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet som ikke kan etablere balkong mot bakgården.

#### Styrets innstilling

Balkongprosjektet er per tidspunkt lagt opp med en avtale som skal besørge prosjektet med minst mulig behov for oppfølging fra styret. Ønsket fra forslagsstiller er i så måte ivaretatt så langt det går.

Med det sagt, mener styret at revidert balkongprosjekt ikke kan ses fullt ut isolert fra boligselskapet som helhet, da eksisterende brannbalkonger fortsatt er boligselskapets ansvar.

For et borettslagstyre er det høyest uvanlig å benytte et timeregistreringssystem eller annen form for administrativ spesifisering av timebruk. Dette vil dra med seg mer tidsbruk og kostnader som styret anser unødvendig.

**Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.**



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal sørge for at alle kostnader forbundet med Balkongprosjektet dekkes av enheter som får etablert balkong. Dette omfatter alle kostnader som oppstår som følge av prosjektet, herunder også intern tid brukt av styret, eller andre som mottar kompensasjon fra selskapet, gjennom allokering av styrehonorar etter "ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter".

Sak 11

## Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Om IN ordning (hentet fra OBOS)

Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere husleie?

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i borettslag, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i borettslaget.

De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader tilknyttet borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er forhandlet fram for alle boligene samlet, og fellesgjelden er din del av dette lånet.

Men hva innebærer egentlig IN-ordningen for deg som boligeier eller boligkøper? Her er fem fordeler!

### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er

kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.



## Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

## Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

## Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

### 1. Bruk den banken du vil

Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

### 2. Verdien på boligen din stiger

Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

## Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)

Kostnader for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

## Styrets innstilling

Det har gjennom årene kommet flere innspill og ønsker om å etablere IN-ordning. Styret mener at dette vil kunne gi økt fleksibilitet til beboere som ønsker å nedbetale fellesgjelden sin og dermed få lavere månedlige kostnader.

## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.



## BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 559 805	9 295 940	9 404 000	9 874 000
Vaskeri, automatpenger	10	38 754	80 413	80 000	80 000
Andre inntekter	3	97 416	23 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 695 975</b>	<b>9 399 553</b>	<b>9 484 000</b>	<b>9 954 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-291 838	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 090	-18 442	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-248 353	-236 180	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-14 719	-4 011	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-639 123	-458 063	-460 000	-461 000
Forsikringer		-558 929	-517 515	-570 000	-684 000
Kommunale avgifter	9	-1 834 008	-1 850 533	-1 760 000	-1 882 000
Energi/fyring	11	-2 231 524	-2 415 489	-2 105 000	-2 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 228	-534 231	-560 000	-582 000
Andre driftskostnader	12	-501 890	-689 534	-644 000	-665 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 270 052</b>	<b>-7 123 348</b>	<b>-6 787 000</b>	<b>-7 080 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 425 923</b>	<b>2 276 205</b>	<b>2 697 000</b>	<b>2 874 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	18 887	36 874	0	0
Finanskostnader	14	-1 644 473	-1 506 483	-1 427 000	-1 311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 625 586</b>	<b>-1 469 609</b>	<b>-1 427 000</b>	<b>-1 311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>800 337</b>	<b>806 595</b>	<b>1 270 000</b>	<b>1 563 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		800 337	806 595		



## BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	28 891 916	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 439 366</b>	<b>31 731 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 982	20 916
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 813
Andre kortsiktige fordringer	16	3 490	7 100
Driftskonto OBOS-banken		1 341 412	1 467 474
Driftskonto OBOS-banken II		161 634	160 651
Sparekonto OBOS-banken		123 420	964 768
Innestående i andre banker		156 996	234 072
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 836 934</b>	<b>2 870 794</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		5 424 661	4 624 324
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 944 261</b>	<b>5 143 924</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 957 347	27 266 130
Borettsinnskudd	19	656 500	656 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 613 847</b>	<b>27 922 630</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 602	141 736
Leverandørgjeld		363 226	489 833
Påløpte renter		190 364	232 455
Påløpte avdrag		0	236 397
Annen kortsiktig gjeld		0	435 023
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>718 192</b>	<b>1 535 444</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>33 276 301</b>	<b>34 601 998</b>
Pantstillelse	20	43 866 500	43 866 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025

Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Rasmus A. Steen Pettersen/s/    Hans Oddgeir Glosli Gjesme/s/    Kai H. Waarie Nilsskog/s/

Susanne Dorthea Dietrichson/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	6 600 516
Lån/Renter	2 803 416
Eiendomsskatt	155 873
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 559 805</b>

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

Regnskapskorrigeringer	1
Bodleie	17 700
Vaskeripenger via DNB-konto	79 715
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>97 416</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</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 2023/2024, og er på kr 350 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 090.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-560
Millab Consult AS	-14 159
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 719</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-381 092
Drift/vedlikehold VVS	-60 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 701
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 969
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 303
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 031
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-18 228
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-639 123</b>

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

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

Eiendomsskatt	-158 420
Vann- og avløpsavgift	-1 250 108
Renovasjonsavgift	-425 480
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 834 008</b>

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

Inntekter via betalingsløsning	38 754
<b>SUM VASKERI</b>	<b>38 754</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-108 043
Olje	-2 500
Fjernvarme	-2 120 982
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 231 524</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Container	-15 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 313
Datautstyr	-1 560
Lyspærer og sikringer	-2 583
Vaktmestertjenester	-269 078
Renhold ved firmaer	-161 028
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-5 690
Kontor- og datarekvisita	-1 157
Trykksaker	-396
Andre kontorkostnader	-3 965
Porto	-325
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-940
Bank- og kortgebyr	-4 786
Velferdskostnader	-5 869
Tap på fordringer,	-3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-501 890</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	16 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 337
Andre renteinntekter	78
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 887</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 643 978
Renter på leverandørgjeld	-495
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 644 473</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	4 205 552	
Avskrevet i år	-42 056	4 163 496
Tilleggsbebyggelser		
Tilgang 2006-2011	24 978 202	
Avskrevet i år	-249 782	24 728 420
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>28 891 916</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-291 838**

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.218/bnr.78

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	3 490
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 490</b>

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 519 600.

Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006

-4 610 000

Nedbetalt tidligere

1 868 490

Nedbetalt i år

174 596

-2 566 914

DNB Bank

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,84 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

93 807

Nedbetalt i år

48 158

-1 458 035

DNB Bank

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,75 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2011

-22 000 000

Nedbetalt tidligere

4 941 698

Nedbetalt i år

958 302

-16 100 000

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-3 000 000

Opprinnelig 2016

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

1 039 875

Nedbetalt i år

127 727

-5 832 398

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-25 957 347****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-656 500

**SUM BORETTSINNSKUDD****-656 500****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

656 500

Pantelån

25 957 347

Påløpte avdrag

0

**TOTALT****26 613 847**

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

Bygninger

28 891 916

Tomt

2 547 450

**TOTALT****31 439 366**



## Resultatanalyse 2024 Bjerregaardsgates Boligselskap A/s

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	9 559 805	9 404 000	-155 805	-2 %
Vaskeri	38 754	80 000	41 246	52 %
Andre inntekter	97 416	0	-97 416	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>9 695 975</b>	<b>9 484 000</b>	<b>-211 975</b>	<b>-2 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-49 350	-50 000	-650	1 %
Styrehonorar	-350 000	-350 000	0	0 %
Avskrivninger	-291 838	0	291 838	100 %
Revisjonshonorar	-16 090	-19 000	-2 910	15 %
Forretningsførerhonorar	-248 353	-249 000	-647	0 %
Konsulenthonorar	-14 719	-20 000	-5 281	26 %
Drift og vedlikehold	-639 123	-460 000	179 123	-39 %
Forsikringer	-558 929	-570 000	-11 071	2 %
Kommunale avgifter	-1 834 008	-1 760 000	74 008	-4 %
Energi/fyring	-2 231 524	-2 105 000	126 524	-6 %
TV-anlegg/bredbånd	-534 228	-560 000	-25 772	5 %
Andre driftskostnader	-501 890	-644 000	-142 110	22 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-7 270 052</b>	<b>-6 787 000</b>	<b>483 052</b>	<b>-7 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2 425 923</b>	<b>2 697 000</b>	<b>271 077</b>	<b>10 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	18 887	0	-18 887	100 %
Finanskostnader	-1 644 473	-1 427 000	217 473	-15 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-1 625 586</b>	<b>-1 427 000</b>	<b>198 586</b>	<b>-14 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>800 337</b>	<b>1 270 000</b>	<b>469 663</b>	<b>37 %</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</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 selskapets 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

Budsjetallene 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 selskapet 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: W6ZLE-TINFX-WKMFJ-45PVJ-CRIGQ-CSZNP



## Årsrapport styreåret 2024

Bjerregaards Gates Boligselskap AS

### Generelle opplysninger om boligselskapet

Aksjeselskapet består av 160 leiligheter knyttet til aksjer. Bjerregaardsgates Boligs. AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921768435, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Bjerregaards Gate 56 A-H, Waldemar Thranes Gate 47 A-D og 49 A-D.

Gårds- og bruksnummer: 218 78

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjerregaardsgates Boligselskap AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets sammensetning

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder	Rasmus Pettersen
Styremedlem	Susanne Dietrichson
Styremedlem	Hans Gjesme
Styremedlem	Kai Hosam Warie Nilsskog

Varamedlem Ida Ruth Mathisen

Varamedlem Kristian Evensen



## Styrets overordnede målsetning:

- Styret skal arbeide for et hyggelig, trygt og sikkert bomiljø
- Styret skal holde felleskostnadene/kostnadsnivået på et fornuftig nivå. Det skal jobbes aktivt med å sikre konkurransedyktige avtaler med leverandører, samt optimalisere forholdet mellom pris og kvalitet
- Styret skal utføre kontinuerlig vedlikehold og overvåkning av bygningsmassen slik at bygget er i tilfredsstillende teknisk stand
- Styret skal prioritere lønnsomme (vedlikeholds) investeringer, dvs. investeringer som antas å resultere i en samlet verdiøkning av eiendom og leiligheter som overstiger investeringskostnaden
- Styret skal sikre en god økonomistyring, med en tilfredsstillende økonomisk buffer for uforutsette kostnader.

## Styrets arbeid 2024-2025

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden, i tillegg til arbeidsmøter, møter med leverandører, befaringer og kontroller. Det er besvart over 1000 e-poster i perioden, i tillegg til Vibbo-samtaler, sms'er, telefonsamtaler, og styrets interne korrespondanse. Det har vært et hektisk år, og styret har ikke fått prioritert sosiale treff, som julemiddag.

Følgende større arbeider er blitt gjennomført:

- Asbestsanering i kjelleren: Omfattende utbedring, rengjøring og kontroll av utførelse fra 2021 (192 saneringspunkter ifbm rørventiler på fjernvarmeanlegget som skal utskiftes)
- Innhentet tilbud og organisert utskiftning av vinduer, jmf vedtak fra GF 2024
- Gjennomført tilkobling til 110-sentralen, jmf vedtak fra GF 2024. Dette medførte endringer på anlegget etter krav fra brannvesenet.
- Oppfølging av balkongprosjektet ihht vedtak fra GF 2022 – tiltaket har nå tillatelse fra PBE
- Dør til søppelrommet: Utbedring av konstruksjon og montering av ny dør.
- Utbedring av glasstak ifbm lekkasjer (pågående)
- Installert ny kjøreport
- Installert mobilnøkkel

## Styrets planer framover:

- Fjernvarmeanlegget: Fortsette utskiftning av rørventiler. Mulig utskiftning av pumpe.
- Utskiftning av nødbelysning i trappeoppganger (pågående)
- Balkonger: Rehabilitering av brannbalkonger mot bakgård/gjennomføring av balkongprosjektet ihht vedtak.



- Låssystem: Evaluere det nye mobilnøkkel-systemet for å vurdere opp mot mulig utvidelse av dette, ny løsning for callinganlegget og utskiftning av låssystem.
- Mulig rehabilitering av vaskeribygget
- Fokus på bomiljø (bruk av felles- og uteområder, arrangementer etc.)
- Forbedre vedlikeholdsoversikten og forenkle/bedre styrets systemer
- Se på og evaluere energibesparende tiltak

## **Kommunikasjon (Vibbo og e-post)**

[NY STYREMAIL: bjerregardsgt@styrerrommet.no](mailto:bjerregardsgt@styrerrommet.no)

Som et tiltak for å forenkle og forbedre styrets kommunikasjon, oversikt og arkivering, samles alle styrets digitale systemer inn under Vibbo/styrerrommet.no (dette er et verktøy levert av Obos som vi allerede abonnerer på). Nåværende offisielle styremail ([styret.bb@gmail.com](mailto:styret.bb@gmail.com)) vil derfor avvikles, og mailadressen [bjerregardsgt@styrerrommet.no](mailto:bjerregardsgt@styrerrommet.no) overtar offisielt fom 6.mai.

Beboere anmodes generelt om å benytte seg av meldingstjenesten på Vibbo, da denne løsningen oppleves å gi god oversikt over historikken. Samtidig oppfordres alle å sette seg inn i flere av de andre funksjonene på Vibbo. Til eksempel belastes styret med mye spørsmål man allerede finner svar på under "Temaer".

For ordens skyld: Bjerregaards gates facebookgruppe fungerer som kommunikasjonsplattform mellom beboere. All offisiell informasjon til og fra styret skjer gjennom Vibbo eller e-post.

## **Økonomisk oversikt**

Boligselskapet styres godt og regnskapet viser tall som forventet. Styret har jobbet hardt for å holde økning av felleskostnader så lavt som mulig, tross dyrtid med økte avgifter, renter og generelle kostnader. De siste par årene er vi blitt anbefalt å øke fellesutgiftene med 20%, men grunnet våre gode marginer har vi vært trygge på å beholde økningen til maks 5%. Det er usikkert om dette kan fortsette i lengden.

## **Sosiale verv (hagegruppe, festkomite etc.)**

Sommerfest? Grønnsaker fra egen hage? Utekino i bakgården?

Det finnes mange ubenyttede muligheter som ville være svært positivt for bomiljø og trivsel, og boligselskapet ville være tjent med at beboere tar i bruk flere frivillige verv.



Det er rom for å avsette nødvendige midler, og det finnes gode løsninger på Vibbo for å organisere. Men det kreves altså vilje og engasjement.

Kjenner du på et slikt engasjement, oppfordres du derfor å ta kontakt med styret, så vil dette tilrettelegges for.



# Revidert balkongprosjekt

## Saksfremstilling til generalforsamling

### Mai 2025

### Bjerregaards gates Boligselskap AS

Vedlegg 4

25 av 42

BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf



## Bakgrunn

Under generalforsamling 2022 ble det vedtatt å starte prosessen for bygging av balkonger mot bakgården. Daværende foreslått prosjekt viste seg å ha mangler som gjorde at prosjektet stoppet opp. Styret har siden jobbet med å se på mulige alternativer, og har kommet frem til en realiserbar løsning som forholder seg til rammene gitt av vedtaket i 2022.

**Tiltaket fikk godkjenning av plan- og bygningsetaten 15.april 2025 (saknummer PBE-202552937-3).**

Da prosjektet er noe endret, ønsker styret at saken fremlegges for nytt vedtak.

## Hva er endret?

Tidligere foreslått prosjekt var basert på et feilaktig premiss om at nytt brannvarslingsanlegg tillott riving av brannbalkongene. Å fjerne brannbalkonger ville derimot utløst nye brannkrav iht TEK17, som ville vært umulig å innfri uten sprinkling av hele bygget. Kostnaden ville blitt nær doblet for prosjektet, og gitt flere uønskede konsekvenser.

Løsningen er istedet å beholde eksisterende brannkonsept, dvs med sekundærrømning for 4. og 5. etasje via fasade. Ved at brannkonseptet beholdes, utløses ikke nye krav iht TEK17. Brannbalkonger utvides til 120 cm for å kunne brukes kombinert som bruksbalkong. Plassering av balkongene er dermed gitt av brannbalkongene, som også blir førende for bruksbalkonger i resterende etasjer.

Balkongenes dimensjoner er tilsvarende som tidligere, 120 cm dype og 240cm brede. Omfanget er likt som tidligere; alle leiligheter med full fasade mot bakgård kan få balkong, totalt 120 stk, hvorav 12 stk er franske.

Det er innhentet ny avtale med entreprenør (tilbake til Balkongteam). Balkongteam har også stått for søknaden. Prosjektet vil gjennomføres som en totalentreprise etter NS 8407. Dette er bedre egnet for et boligselskap som oss, da entreprenøren tar på seg alt ansvar, inklusive prosjektering og eventuelle underkontrakter, hvilket vil lette arbeidet for styret mest mulig.



## Oppdatert pristilbud

Pristilbud fra Balkongteam.

Pris vanlig balkong: 158-164 400,- inkl. mva NOK + 20% sikkerhetsmargin = oppunder 200 000,-  
Pris fransk balkong: 53 000-71 540,- inkl. mva NOK + 20% sikkerhetsmargin = 65-85 000,-

Det er variasjon i pris per enhet grunnet ulike dør/vindu-løsninger.

## Finansiering

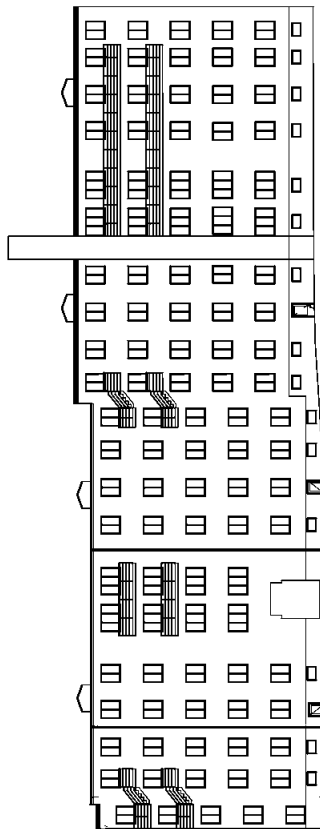
Prosjektet vil kunne finansieres gjennom opptak av felleslån i DNB. Fellesgjelden fra dette lånet vil bli representativt fordelt ut på leilighetene som får etablert balkong eller fransk balkong (IN-ordning).

Basert på DNB sin priskalkulator vil et lån på 175 000kr til 5,5% rente med nedbetalingstid på 30 år gi en økning i felleskostnader på 1059kr pr mnd.

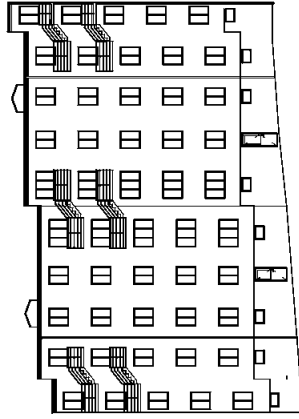
Beboere som ikke ønsker økt fellesgjeld kan betale ut hele balkongprisen ved oppstart, og vil følgelig ikke få noe økt fellesgjeld.



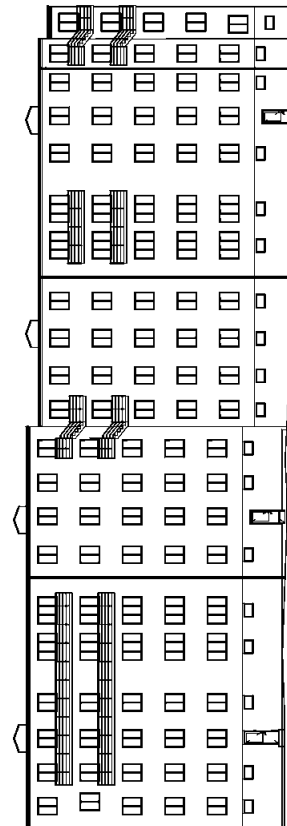
# Fasadeoppriss bakgård Eksisterende



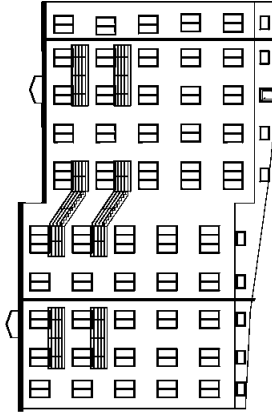
FASAD 1



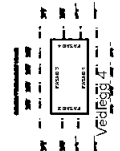
FASAD 2



FASAD 3



FASAD 4

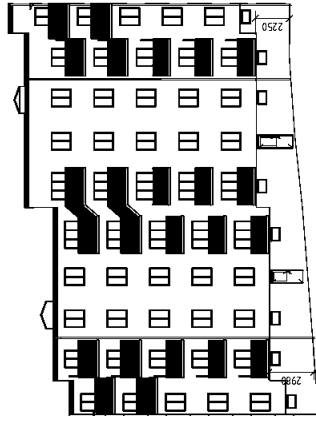


28 av 42

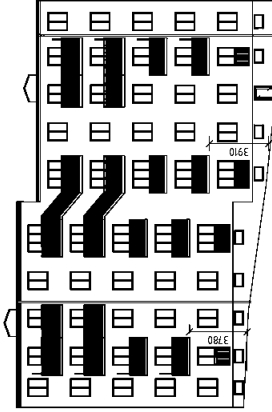
BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf



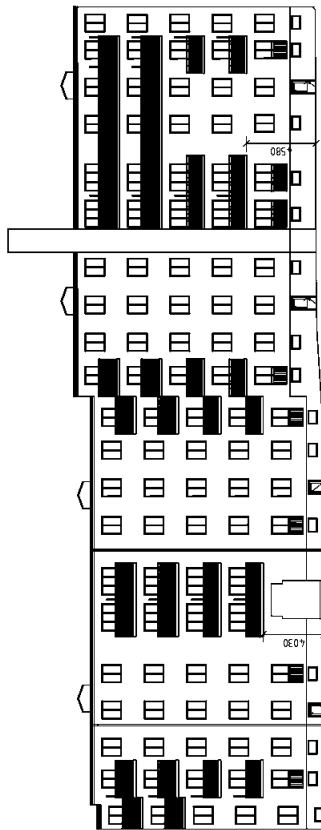
# Fasadeoppriss bakgård Nye balkonger



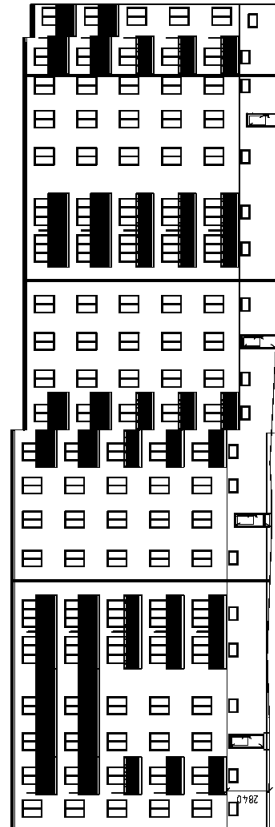
FASAD 2



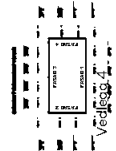
FASAD 4



FASAD 1



FASAD 3

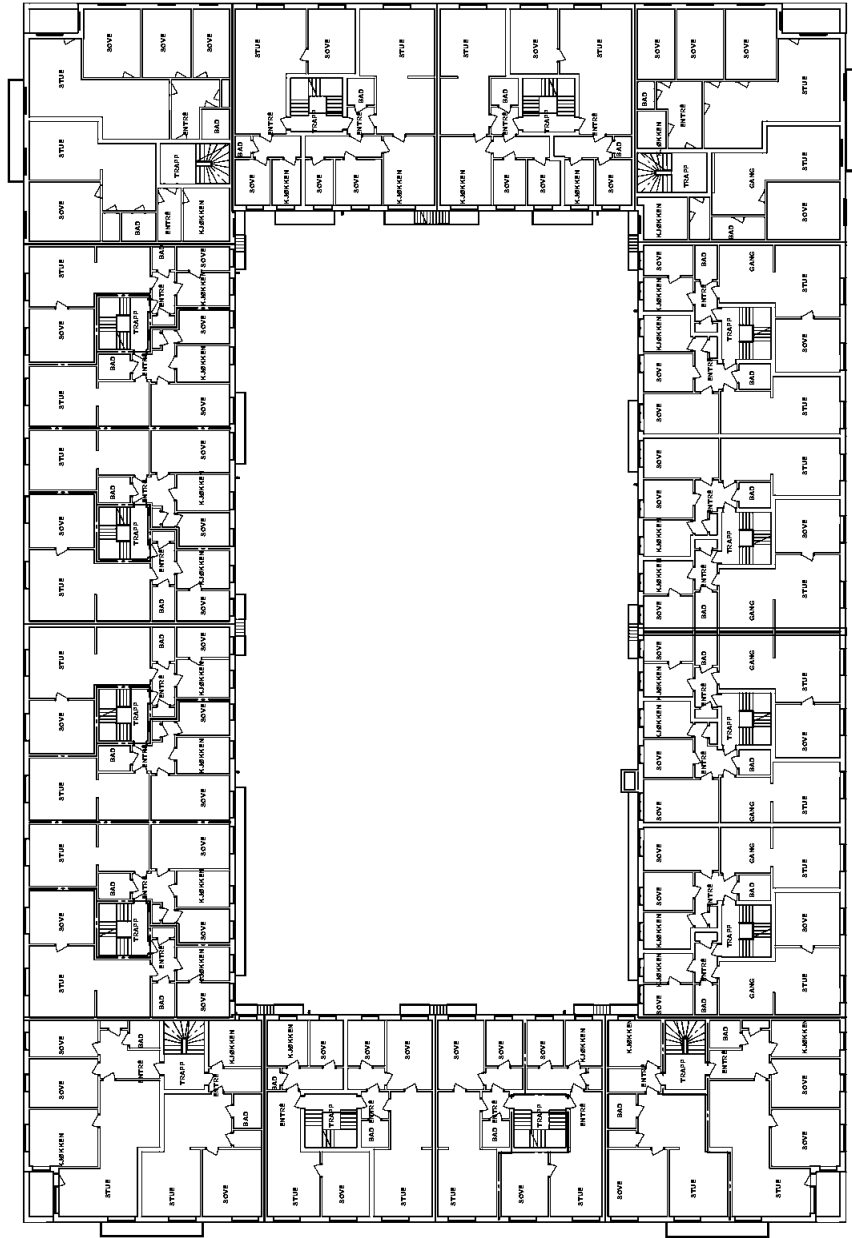


BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf

29 av 42

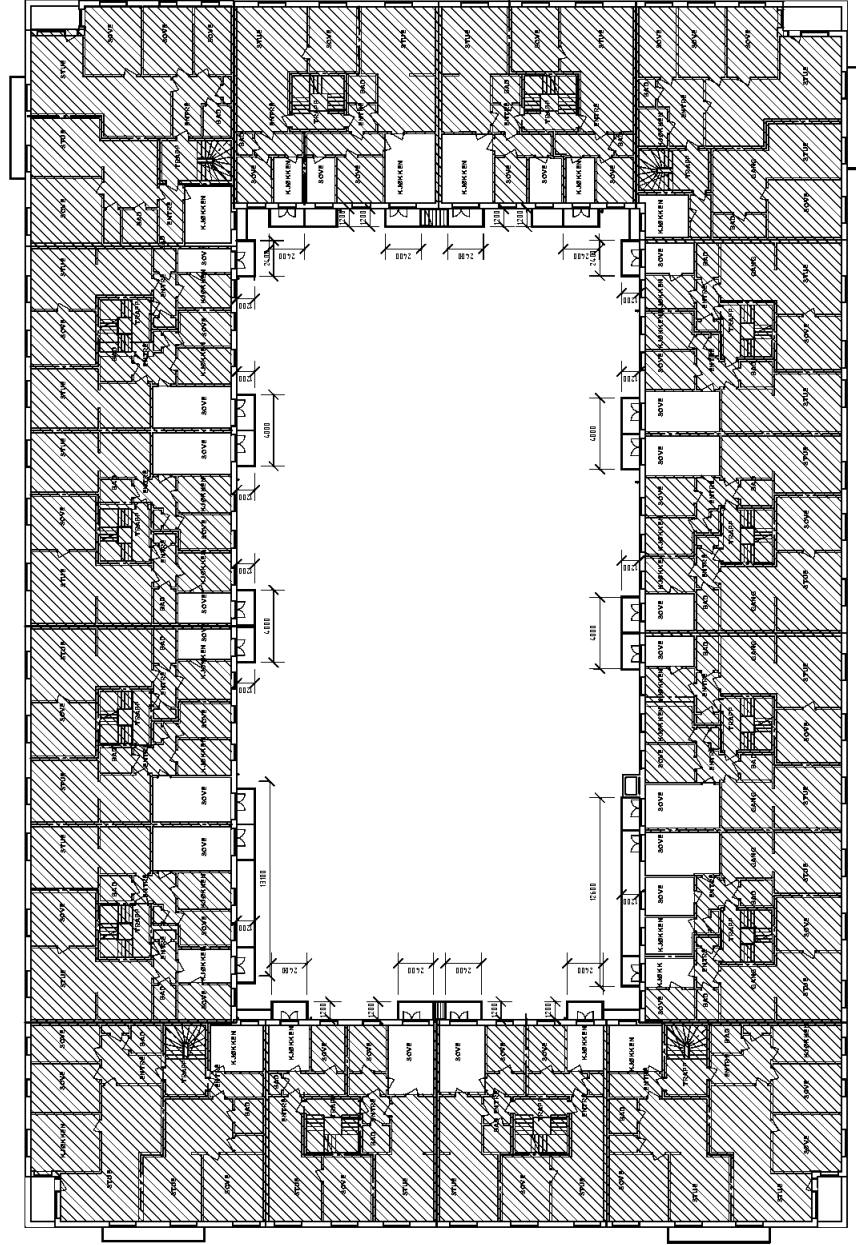


# Eksisterende Plan 4-5



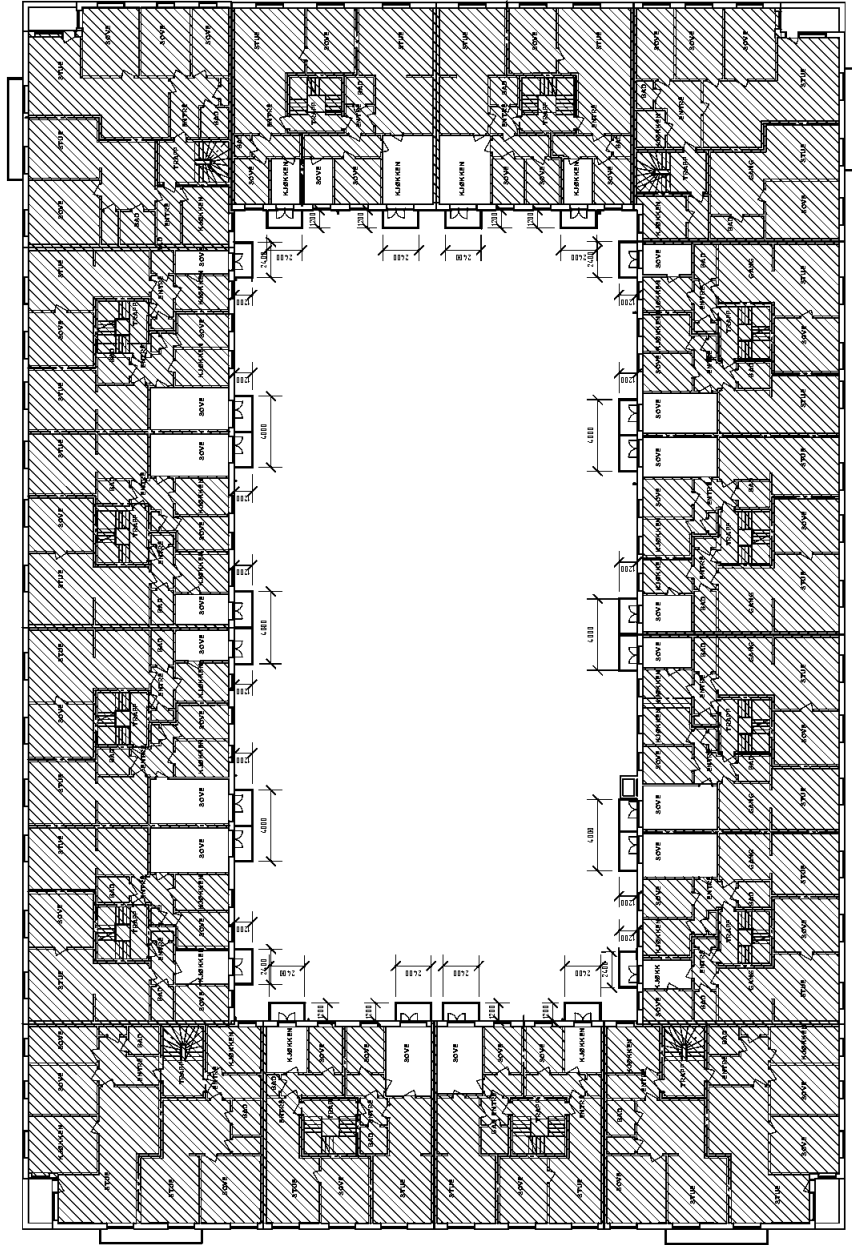


# Ny Plan 4-5



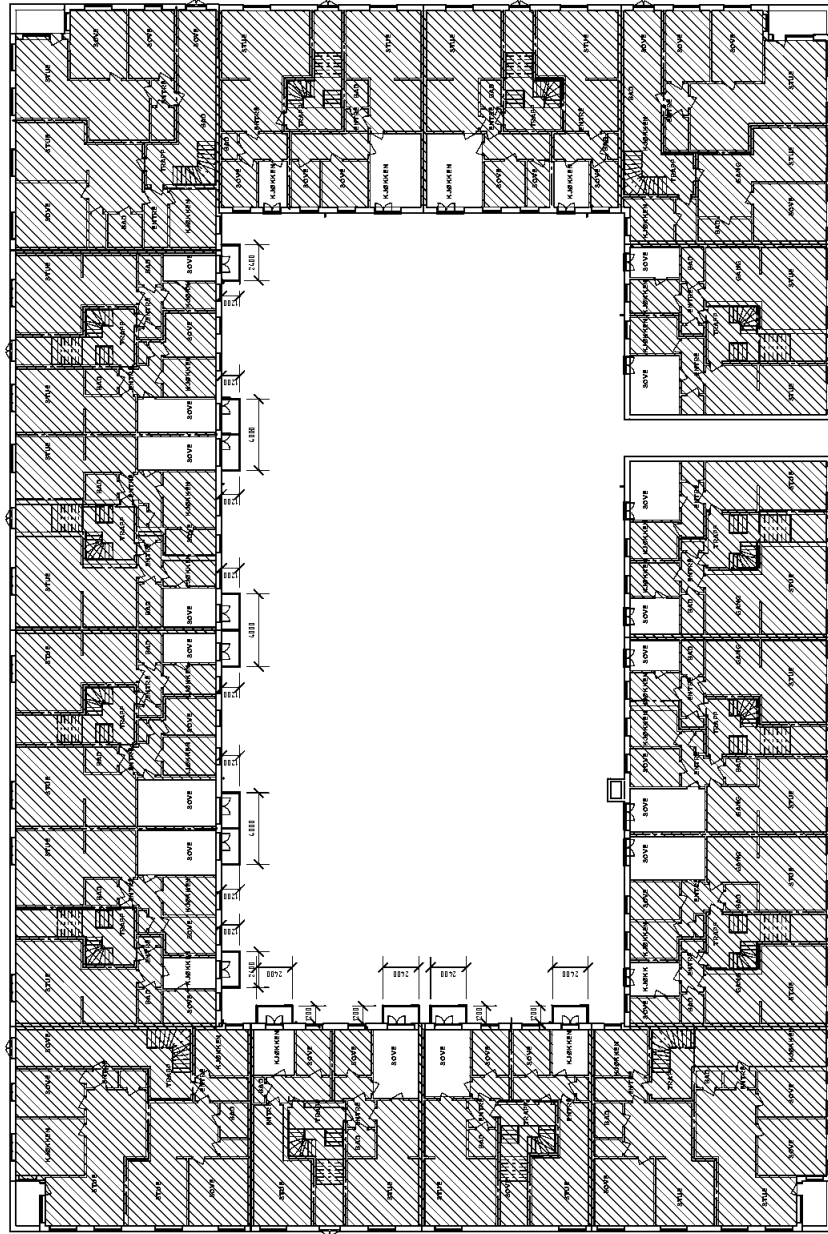


# Ny Plan 2-3





# Eksisterende Plan 1







## Positive effekter

Verdøkning (estimert 300 - 600 000 i 2022)

Økt trivsel med tilgang til lys og luft

Mer stabile naboforhold

Mer levende fasade og bakgård

Økt sosial samhandling

Økt trygghet - "eyes on the street"

Mindre behovstrykk på terrassen gir andre lettere tilgang

Bedre bomiljø

Vedlegg 4



Det gjøres spesielt oppmerksom på:

## Brannbalkonger må uansett rehabiliteres

Brannbalkongene er i svært dårlig forfatning, med store sprekkdannelser, eksponert armering som rustet, og dertil nedfall av betongbiter.

Tidligere rapporter er tydelige på at det burde ses nærmere på en utskiftning om ikke brannbalkongene kan fjernes.

**Av hensyn til HMS har styret vedtatt at brannbalkongene skal rehabiliteres/utskiftes snarest mulig. Det er innhentet tilbud på dette, og kostnaden for dette alene er 7,5 millioner.**

Uten en gjennomføring av balkongprosjektet som fremstilt, er dette en kostnad som vil belastes alle, uten at investeringen i praksis gir noen faktisk merverdi for boligskapet og dets eiere.

Det er styrets klare vurdering at det om mulig må tilstrebes en løsning som også skaper verdi og dermed er med på å finansiere vedlikeholdet.







## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 12.05.25

Selskapsnummer: 5666 Selskapsnavn: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

### 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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Martin Schau

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

Hans Kristian Rustad

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

Ida Ruth Mathisen

**Sak 7 Utskifting av porttelefonsystem**

Boligselskapet går til anskaffelse av Unloc eller tilsvarende system med en maks prisramme på 600kr pr leilighet pr år

For

Mot

**Sak 8 Utbygging av balkonger i bakgården**

Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak

For

Mot

**Sak 9 Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.**

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten (jf Vedtektene §9.2 i jf Aksjelovens §5-21) av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022. Der nevnte vedtak finnes ugyldig eller tvilsomt, skal styret be om veiledning for hvordan et forslag skal utarbeides for å ta hensyn til minoriteten som ikke begunstiges av forslaget.

For

Mot



**Sak 10 Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"**

Generalforsamlingen vedtar at styret skal sørge for at alle kostnader forbundet med Balkongprosjektet dekkes av enheter som får etablert balkong. Dette omfatter alle kostnader som oppstår som følge av prosjektet, herunder også intern tid brukt av styret, eller andre som mottar kompensasjon fra selskapet, gjennom allokering av styrehonorar etter "ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter".

For

Mot

**Sak 11 Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet**

Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

For

Mot



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.