



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 794 521	8 646 967
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 794 521</b>	<b>8 646 967</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		6 083 893	4 494 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 426 193</b>	<b>4 824 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 368 329</b>	<b>3 822 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 285	62 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 285</b>	<b>62 060</b>
Annen finanskostnad		701 808	879 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 808</b>	<b>879 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-638 522</b>	<b>-817 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 806	3 004 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 731 204	31 731 204
Sum varige driftsmidler		31 731 204	31 731 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 731 204	31 731 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 105	6 320
Andre fordringer		17 923	27 577
Sum fordringer		28 028	33 898
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 222 566	3 729 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 222 566	3 729 230
Sum omløpsmidler		4 250 594	3 763 127
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 981 798</b>	<b>35 494 331</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		4 920 910	3 191 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 920 910</b>	<b>3 191 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 440 510</b>	<b>3 710 703</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		28 776 978	30 329 241
Øvrig langsiktig gjeld		656 500	656 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		343 935	337 238
Leverandørgjeld		85 072	362 839
Annen kortsiktig gjeld		678 803	97 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 107 810</b>	<b>797 887</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 541 288</b>	<b>31 783 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 981 798</b>	<b>35 494 331</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489618

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 794 521	8 646 967
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 794 521</b>	<b>8 646 967</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			1
Annen driftskostnad		6 083 893	4 494 648
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 426 193</b>	<b>4 824 949</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 368 329</b>	<b>3 822 018</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 285	62 060
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 285</b>	<b>62 060</b>
Annen finanskostnad		701 808	879 341
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 808</b>	<b>879 341</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-638 522</b>	<b>-817 280</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 806	3 004 738
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 731 204	31 731 204
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 731 204	31 731 204
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 105	6 320
Andre fordringer		17 923	27 577
Sum fordringer		28 028	33 898
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 222 566	3 729 230
Sum omløpsmidler		4 250 594	3 763 127
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 981 798</b>	<b>35 494 331</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	4 920 910	3 191 103
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 920 910</b>	<b>3 191 103</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 440 510</b>	<b>3 710 703</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 776 978	30 329 241
Øvrig langsiktig gjeld	656 500	656 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	343 935	337 238
Leverandørgjeld	85 072	362 839
Annen kortsiktig gjeld	678 803	97 809
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 107 810</b>	<b>797 887</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 541 288</b>	<b>31 783 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>35 981 798</b>	<b>35 494 331</b>



Organisasjonsnr: 921 768 435  
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Bjerregaardsgates Boligs. AS

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 19. mai 2022

Selskapsnummer: 5666





## Velkommen til generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS

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:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 19. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5666>

### 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.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Bygningsmessige endringer
7. Vedtektene §3.1 Boretten
8. Bygging av balkonger mot bakgården

Med vennlig hilsen,

**Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Åse Meyer og Nora Svarstad Ytreberg er foreslått.

### Forslag til vedtak

Åse Meyer og Nora Svarstad Ytreberg er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 5666 Bjerregårdsgrt boligs. as 12.05.2022.pdf



Sak 4

### 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 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Hansen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Gjesme

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jacob Bruun
- Nina Cecilie Thürmer Ford

Sak 6

### Bygningsmessige endringer

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Nytt punkt (6) føyes til



- de etterfølgende får da ny nummerering «Ombygging av leiligheten med endret planløsning, kan i noen tilfeller få konsekvenser for brann sikkerheten. Det samme gjelder fjerning og oppføring av innvendige dører. Fagfolk innen brannvern må vurdere om ombyggingen/endingen krever installasjon av ny branddetektor. Kostnader til befarings og eventuell installasjon belastes beboer.»

#### **Forslag til vedtak**

vedtektene tilføyes med ett punkt

Sak 7

### **Vedtektene §3.1 Boretten**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Nytt punkt (2) føyes til

- de etterfølgende punktene får da ny nummerering «Kjelleren, inkludert boder, inngår i fellesområdet. Styret kan til enhver tid endre disponeringen av fellesområder. Det betyr at ingen eier boder, men har disse til disposisjon fram til noe annet blir vedtatt. I utgangspunktet følger det inntil to boder pr. leilighet»

#### **Forslag til vedtak**

vedtektene tilføyes med ett punkt

Sak 8

### **Bygging av balkonger mot bakgården**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Samme sak ble lagt fram på Generalforsamlingen i 2021, men ble trukket før avstemningen var avsluttet. Forslagsstillerne ønsket å komme tilbake med et nytt og mer gjennomarbeidet forslag, der beboerne i større grad var tatt med på råd.

#### **Styrets innstilling**

Med 3 mot 2 stemmer (styreleder hadde dobbeltstemme) ble denne innstillingen vedtatt til forslaget om bygging av balkonger:

Styret er delt i denne saken. Vi er alle enige om at årets forslag er bedre enn fjorårets. Det er blant annet tatt mer hensyn til innspill fra beboere.



Et flertall mener like fullt at det nye forslaget ikke er godt nok justert i henhold til forståelsen fra forrige FG og ikke tar nok hensyn til de beboerne som har størst ulemper av forslaget, altså de som bor i hjørnene og de som bor i første etasje inn mot fyrrommet og som risikerer å få en balkong over seg.

Vi ber alle som skal stemme, om å tenke nøye gjennom fordeler og ulemper ved bygging av balkonger. Ikke bare for egen del, men for alles del.

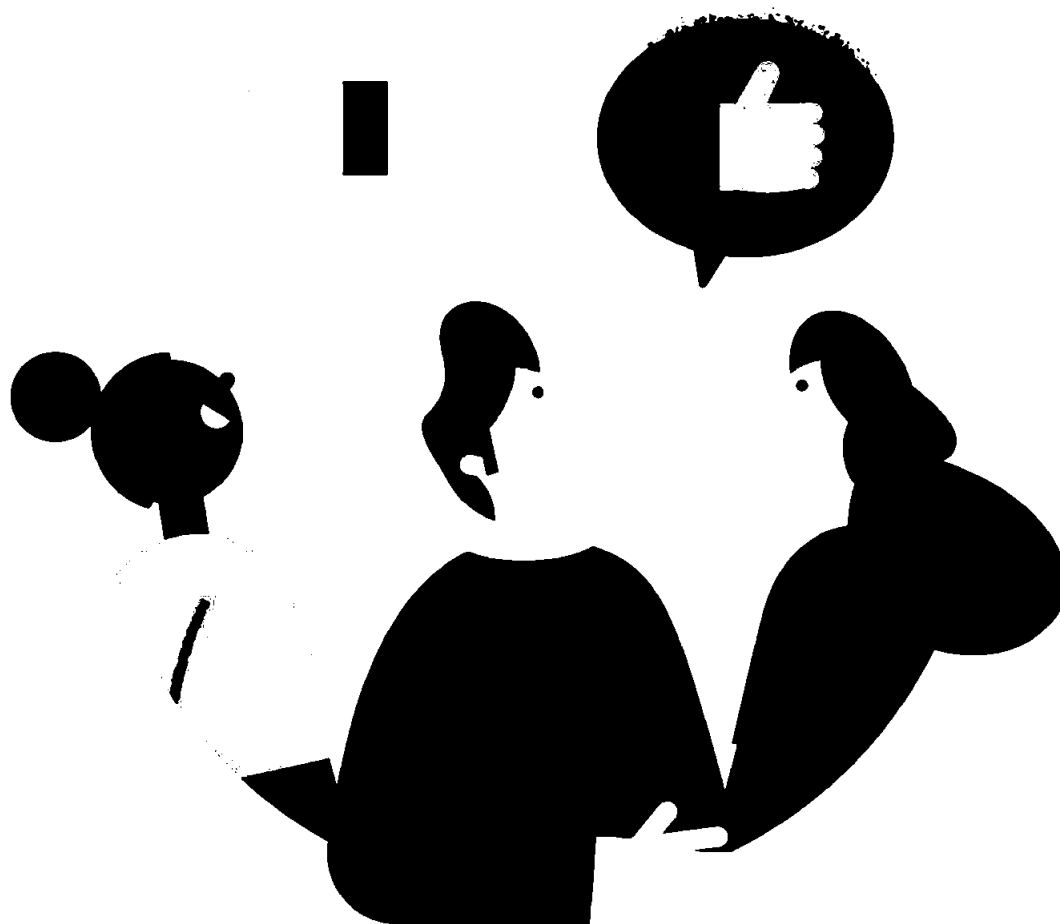
Anbefalingen fra flertallet i styret er at det ikke stemmes ja til forslaget slik det foreligger.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i henhold til vedlagte saksdokumenter.

### **Vedlegg**

2. 5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.2022.pdf



## Årsmøte 2022

5666 Bjerregaardsgates Boligselskap AS





## **Til aksjonærene i Bjerregaardsgates Boligselskap AS**

**Velkommen til generalforsamling, 12. mai 2022 kl.18, Gamle Aker menighetshus**

**Vi arrangerer årets generalforsamling som en blanding av fysisk og digitalt møte. Oppstart er 12. mai, avstemningen går så over 7 dager og avsluttes 19. mai, kl. 24.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjerregaardsgates Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligselskap AS  
avholdes fra 12. mai 2022 kl.18, Gamle Aker menighetshus**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorarret har stått stille siden 2014, og det er vanskelig å rekruttere kandidater til styret. Vi foreslår at honoraret økes til 350.000 kr.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - Vedtektene §4.3 Bygningsmessige endringer
- B) Vedtektsendring - Vedtektene §3.1 Boretten
- C) Forslag om bygging av balkonger mot bakgården

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 12.04.2022

Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Merete Jansen    Susanne Dietrichson    Hans Gjesme    Ida Ruth Mathisen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Merete Jansen	Skøyen Terrasse 18, Oslo
Styremedlem	Susanne Dietrichson	Waldemar Thranes Gt 47 D
Styremedlem	Hans Gjesme	Marteåsveien 9, Husøysund
Styremedlem	Ida Ruth Mathisen	Bjerregaards Gate 56 B
Varamedlem	Jacob Bruun	Bjerregaards Gate 56 C
Varamedlem	Nina Ford	Bjerregaards Gate 56 G

Styrets faste medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bjerregaardsgates Boligselskap AS

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 Gt 47 A-D  
Waldemar Thranes Gt 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, regnskaps sjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets funksjonsmåte: Styret besto i denne perioden av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har vært aktive og tatt på seg en god del oppgaver.

Styrets arbeidsoppgaver fordeles blant styreleder og øvrige styremedlemmer. Styret blir enige seg imellom om fordeling av det samlede honorar som foreslås overfor generalforsamlingen.

Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt - samt talerett, men ikke stemmerett på styremøtene. Varamedlemmer får en godtgjørelse pr møte og kan motta ekstra godtgjørelse ved å påta seg definerte arbeidsoppgaver etter avtale med styret.

### 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 prioriterer 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.

### Styreåret 2021-2022:

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden. De fleste har vært digitale pga pandemien. Av samme årsak har det vært dårlig med sosiale treff, som for eksempel julemiddag, for styret. I tillegg kommer løpende styrearbeid med stor aktivitet på styrets Messenger-gruppe og et betydelig antall møter og e-poster med BBs beboere og leverandører av varer og tjenester.

Utover løpende vedlikehold og drift er følgende større arbeider gjort:

- \* Installasjon av nytt brannvarslingsanlegg
- \* Asbestsanering i kjelleren: Fjerning av asbest brukt på koblinger mellom rør for varmtvann til radiatorene.
- \* Radonmålingene fra forrige periode er fulgt opp, og det er installert nok et utsug av luft fra kjelleren, i tillegg til det som ble montert forrige periode.
- \* Vaskeriet er oppdatert med nye vaskemaskiner og tørketrommel samt og nytt, selvbetjent betalingssystem.
- \* Vi har hatt en større inspeksjon av røropplegget i bygget og i teknisk sentral, med rapport og anbefalinger fra Rørleggersentralen.
- \* Det er inngått rammeavtale med elektriker Gulbrandsen og Olimb.
- \* Test av legionella i vannrør og varmeanlegg er gjennomført i regi av Ceva.



• Oppgradering av forhager mot Bjerregaardsgate har utløst Grønne Midler fra bydelen. Arbeidet, som er godt i gang, men ikke ferdig, skjer i regi av beboere, med utstyr betalt av boligselskapet. Det er søkt om nye midler fra bydelen i 2022 til kjøp av blomster og trær.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til If.

Alle avtaler med eksterne leverandører går regelmessig gjennom og vurderes.

Året har ellers vært preget av at mange har pusset opp, trolig som en følge av at mange har hatt hjemmekontor under pandemien.

Eierskifter:

15 leiligheter, rundt 10 %, har skiftet eier i løpet av perioden mai 2021 – april 2022. Dette er et helt vanlig antall i løpet av et år.

Overordnet plan for styreåret 2022/2023:

Oppfølging av nødvendig vedlikehold på bygget, samt videre fokus på kostnadseffektiv drift.

Gjennomføring av de tiltak generalforsamlingen pålegger styret.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 794 521, som er 186 521 kroner mer enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av økte inntekter fra vaskeriet og bodutleie..

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 426 193, som er 197 193 kroner lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 729 806 framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 2 300 000. Summen er høyere enn de foregående år fordi den inkluderer installasjon av nytt brannvarslingssystem og fjerning av asbest i kjelleren. Ekstra låneopptak på 1 600 000 kroner dekker mye av økningen. Dette forklarer også hvorfor driftsresultatet for 2022 er budsjettet mye lavere enn for de siste årene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energi/fyring

Budsjettet har et noe lavere tall enn regnskapet for 2021 fordi vi regner med at prisene vil stabilisere seg og gå noe ned.

### Forsikring



Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 43 459. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L354M-MEOMI-WG3TL-2N8IB-D3G6K



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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L354M-MEOMf-WG3TL-2N8IB-D3G6K



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 17:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L3S4M-MEOMf-WG3TL-2N8IB-D3G6K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validate>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 618 344	8 588 524	8 529 000	8 529 000
Andre inntekter	3	176 177	58 443	79 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 794 521</b>	<b>8 646 967</b>	<b>8 608 000</b>	<b>8 608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 435	-14 226	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-220 663	-214 550	-230 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-15 112	-723	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-342 733	-441 101	-771 000	-2 300 000
Forsikringer		-477 541	-458 495	-480 000	-521 000
Kommunale avgifter	9	-1 290 330	-1 244 311	-1 202 000	-1 237 000
Energi/fyring	10	-2 671 252	-1 099 093	-2 032 000	-2 455 500
TV-anlegg/bredbånd		-534 234	-534 234	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-514 591	-487 913	-579 700	-550 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 426 193</b>	<b>-4 824 949</b>	<b>-6 229 000</b>	<b>-8 214 346</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 368 329</b>	<b>3 822 018</b>	<b>2 379 000</b>	<b>393 654</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	63 285	62 060	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-701 808	-879 341	-586 000	-580 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-638 522</b>	<b>-817 280</b>	<b>-584 500</b>	<b>-578 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>	<b>1 794 500</b>	<b>-184 846</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 729 806	3 004 738		

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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	14	29 183 754	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 731 204</b>	<b>31 731 204</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		8 123	27 577
Kundefordringer		10 105	6 321
Forskuddsbetalte kostnader		9 800	0
Driftskonto OBOS-banken		2 605 628	2 783 319
Driftskonto OBOS-banken II		158 818	141 403
Sparekonto OBOS-banken		1 386 427	746 919
Innestående i andre banker		71 693	57 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 250 594</b>	<b>3 763 127</b>

**SUM EIENDELER****35 981 798 35 494 331****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Aksjekapital	15	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		4 920 910	3 191 103
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 440 510</b>	<b>3 710 703</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 776 978	30 329 241
Innskudd	17	656 500	656 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		114 347	85 042
Leverandørgjeld		85 072	362 839
Påløpte renter		100 538	93 184
Påløpte avdrag		243 397	244 054
Annen kortsiktig gjeld	18	564 456	12 767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 107 810</b>	<b>797 887</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****35 981 798 35 494 331**

Pantstillelse	19	42 266 500	42 266 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S



Merete Jansen

Susanne Dietrichson

Hans Gjesme

Ida Ruth Mathisen

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 986 392
Lån/Renter	2 542 872
Eiendomsskatt	89 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 618 344</b>

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

Vaskeripenger	109 607
Bodleie	14 100
Ref skade	27 470
Tilskudd Oslo kommune	25 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>176 177</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 435.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 425
Bracon AS	-8 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 112</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-128 601
Drift/vedlikehold VVS	-86 519
Drift/vedlikehold elektro	-22 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 765
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 023
Kostnader dugnader	-19 596
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 733</b>

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

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

Eiendomsskatt	-87 404
Vann- og avløpsavgift	-785 201
Renovasjonsavgift	-417 726
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 290 330</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**



Elektrisk energi	-134 179
Strøm oljefyr el.bereder	-5 100
Fjernvarme	-2 531 973
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 671 252</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 499
Driftsmateriell	-51 431
Vaktmestertjenester	-225 516
Renhold ved firmaer	-156 446
Andre fremmede tjenester	-1 418
Trykksaker	-1 756
Andre kontorkostnader	-5 965
Porto	-4 433
Kontingenter	-2 050
Gaver	-863
Bank- og kortgebyr	-5 320
Velferdskostnader	-6 896
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-514 591</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 399
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 561
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>63 285</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-523 608
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 103
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 796
Renter på leverandørgjeld	-301
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-701 808</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 205 552
Tilgang 2006	3 994 444
Tilgang 2007	460 271
Tilgang 2008	812 563
Tilgang 2009	11 473 967
Tilgang 2010	2 157 483
Tilgang 2011	6 079 474
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 183 754</b>

Tomten ble kjøpt i 1989



Gnr.218/bnr.78

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,97 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2011	-22 000 000
Nedbetalt tidligere	1 491 667
Nedbetalt i år	1 150 041
	-19 358 292

**Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 610 000
Nedbetalt tidligere	1 257 288
Nedbetalt i år	208 850
	-3 143 862

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	-3 468 196
Nedbetalt i år	193 372
	-6 274 824

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 776 978</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 17****INNSKUDD**

Leierboerinnskudd	-656 500
-------------------	----------

---

<b>SUM INNSKUDD</b>	<b>-656 500</b>
---------------------	-----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer (til gode)	210
--------------------	-----

Påløpte kostnader	-564 666
-------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-564 456</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Innskudd	656 500
Pantelån	28 776 978
Påløpte avdrag	243 397
<b>TOTALT</b>	<b>29 676 875</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 183 754
Tomt	2 547 450
<b>TOTALT</b>	<b>31 731 204</b>



**Sak 1:**

Forslagsstiller: Styret

**Vedtektene §4.3 Bygningsmessige endringer**

Nytt punkt (6) føyes til - de etterfølgende får da ny nummerering

«Ombygging av leiligheten med endret planløsning, kan i noen tilfeller få konsekvenser for brannsikkerheten. Det samme gjelder fjerning og oppføring av innvendige dører. Fagfolk innen brannvern må vurdere om ombyggingen/endringen krever installasjon av ny branddetektor. Kostnader til befaring og eventuell installasjon belastes beboer.»

**Sak 2:**

Forslagsstiller: Styret

**Vedtektene §3.1 Boretten**

Nytt punkt (2) føyes til - de etterfølgende punktene får da ny nummerering

«Kjelleren, inkludert boder, inngår i fellesområdet. Styret kan til enhver tid endre disponeringen av fellesområder. Det betyr at ingen eier boder, men har disse til disposisjon fram til noe annet blir vedtatt. I utgangspunktet følger det inntil to boder pr. leilighet»

**Sak 3:**

Forslagsstiller: Kai Nilsskog, Ena Stucin, m.flere

**Bygging av balkonger mot bakgården**

Samme sak ble lagt fram på Generalforsamlingen i 2021, men ble trukket før avstemningen var avsluttet. Forslagsstillerne ønsket å komme tilbake med et nytt og mer gjennomarbeidet forslag, der beboerne i større grad var tatt med på råd.

Se eget vedlegg for dette forslaget, bakerst i dokumentet.

Styrets innstilling:

Med 3 mot 2 stemmer (styreleder hadde dobbeltstemme) ble denne innstillingen vedtatt til forslaget om bygging av balkonger:

Styret er delt i denne saken. Vi er alle enige om at årets forslag er bedre enn fjorårets. Det er blant annet tatt mer hensyn til innspill fra beboere.

Et flertall mener like fullt at det nye forslaget ikke er godt nok justert i henhold til forståelsen fra forrige FG og ikke tar nok hensyn til de beboerne som har størst ulemper av forslaget, altså de



som bor i hjørnene og de som bor i første etasje inn mot fyrrømmet og som risikerer å få en balkong over seg.

Vi ber alle som skal stemme, om å tenke nøye gjennom fordeler og ulemper ved bygging av balkonger. Ikke bare for egen del, men for alles del.

Anbefalingen fra flertallet i styret er at det ikke stemmes ja til forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i henhold til vedlagte saksdokumenter.



## Valg til styre i Bjerregaardsgate Boligselskap 2022

### Valgkomiteens innstilling 31. mars 2022

Årets valgkomité har bestått av Daniel Vestøl, Sigurd Sandmo og Åse Meyer. Komiteens oppgave har vært å finne egnede og motiverte kandidater for et styreverv i Bjerregaardsgate Boligselskap, og foreslå et styre som samlet har den kompetanse og engasjement som gjør det egnet for å møte oppgavene.

Det blir i år et skifte av styreleder, da Merete Jansen gir seg i denne rollen etter mange år som styreleder. Valgkomiteen har vurdert muligheten for at noen av de gjenværende styremedlemmene kunne ta på seg dette vervet, men har i samråd med disse funnet det hensiktsmessig å lete etter en styreleder blant en ny kandidat. Dette kan være en utfordring å komme rett inn i denne funksjonen, men valgkomiteen mener å ha funnet en svært god kandidat i Kenneth Hansen. Det er i tillegg god kompetanse i resten av styret, noe som vil bidra til at han kan lykkes i vervet som styreleder. Det anbefales også at ny styreleder gjennomfører et styrelederkurs gjennom Obos eller eventuelt andre tilbydere. Det vil kunne styrke styret som helhet.

Valgkomiteen har gått bredt ut til alle borettslagets medlemmer, både gjennom VIBBO, gjennom flyers i alle postkasser og på boligselskapets Facebookside. Valgkomiteen har hatt samtaler med aktuelle kandidater, og anbefalingen er enstemmig. Som nytt styre foreslår vi:

*Kenneth Hansen, styreleder*

*Hans Gjesme, styremedlem (gjenvalg)*

*Ida Ruth Mathisen, styremedlem (ikke på valg)*

*Susanne Dorthea Dietrichson, styremedlem (ikke på valg)*

*Jacob Bruun (vara)*

*Nina Cecilie Thürmer Ford (vara)*

## 2. Kandidater på valg

### 2.1 Kenneth Hansen – foreslås som ny styreleder (2 år)

Kenneth Hansen er 35 år gammel og oppvokst i Oslo. Sammen med samboer og et barn på ett år har han bodd i BB66 (47D) siden 2021, og trives veldig godt i både borettslaget og nærområdet.

Han er utdannet elektriker og med teknisk fagskole i tillegg, og jobber som prosjektleder i Romerike elektro. Her har han blant annet ansvar for omfattende prosjekter som rehabiliteringen av Schweigaardsgate 15, som er en kontrakt på 45 MNOK for firmaet. Kenneth har mye erfaring med å regne på kostnader og lese tilbud, og har et praktisk blikk for hvordan oppgaver kan prosjekteres og utføres. Han har jobbet åtte år som elektriker,



mye erfaring fra borettslag, har tidligere bl.a. jobbet som RIE (Rådgivende ingeniører elektro) og Fagansvarlig i Lyskultur.

Kenneth har mye teknisk kompetanse og besitter et stort nettverk innenfor bygg- og anleggsbransjen. Videre er økonomistyring i prosjekter og innkjøp av både varer og tjenester en del av hans arbeidshverdag. Han har erfaring med fagforeningsarbeid, et klart samfunnsengasjement og ser positivt på rollen som styreleder.

Valgkomiteen mener han har mye å tilføre styret i BB56, og foreslår ham som styreleder.

## **2.2 Hans Gjesme – foreslås gjenvalgt som styremedlem (2 år)**

Hans Gjesme er 37 år gammel og er utdannet siviløkonom. Han jobber som konsulent i PwC med fokus på prosessforbedring og effektivisering. Hans kjenner sameiet vårt veldig godt og har vært aktiv i styret siden 2015; to år som vara, to år som styremedlem og tre år som styreleder. Hans kunnskap om sameiet og drift av vårt «bofelleskap» er omfattende og bidrar til kontinuitet i styret.

## **2.3 Nina Cecilie Thürmer Ford**

Nina Cecilie Thürmer Ford er i dag varamedlem i styret og tar gjenvalg som vara (1 år)

Nina har mange års erfaring som kundeansvarlig i bank, de siste årene har hun drevet med verdivurdering av eiendom for Handelsbanken, basert på kontantstrømanalyser.

Nina er meddommer i Oslo Tingrett og valgt til fagdommer i Jordskifteretten, er leder i Grünerløkka Høyre samt frivillig i Kirkens SOS med forebygging av selvmord. Valgkomiteen ser henne som en ressurs som varamedlem, med stort samfunnsengasjement og økonomisk og politisk kompetanse.

## **2.4 Jacob Bruun**

Jacob Bruun har sittet i styret i ett år og stiller nå som kandidat til vara (1 år)

Jacob er 33 år, jobber i IT-bransjen, dansk småbarnsfar og ivrig lastesyklist.

Flyttet inn i 2021, har sittet i andre styrer for boligsameier, også som styreleder. Jacob er vant til å bygge gode beslutningsgrunnlag, og er opptatt av å drive frem gode prosjekter, gjerne med ekstern finansiering, til nytte for fellesskapet. Valgkomiteen er glad Jacob kan fortsette i funksjonen som varamedlem og bidra til gode prosesser og et godt bomiljø.



## Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret kan kontaktes på e-post: [styret.bb@gmail.com](mailto:styret.bb@gmail.com), og vi oppdaterer jevnlig siden vår på Vibbo, der mye er sortert etter tema: <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs>

Vibbo finnes også som app til mobilen.

(Noe informasjon ligger fortsatt tilgjengelig på hjemmesiden, men denne oppdateres ikke lenger: <http://bb56.no/>)

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS, tlf. 406 75 097/ 905 20 631; epost: [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no)

Bygårdsservice AS skal primært utføre BBs vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.2, men kan også være behjelpelig med å formidle kontakt med profesjonelle håndverkere etter behov.

Aksje-eier er selv ansvarlig for egne vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.1.

## Nøkler/skilt

Se hjemmesiden vår <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs> for bestilling av nøkler, postkasseskilt og callingskilt.

**Vaskeri:** Det er mulig å reservere plass og betale for vasketid via: [smartlaundry.no](http://smartlaundry.no). Man må opprette egen konto, der vaskerikoden er Bjerre56.

**Container:** Se datoer for utsetting av container på hjemmesiden vår <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs> \_eller på Facebook-siden til Boligselskapet

## Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF Forsikring med polisenummer SP3325147.1.3 (5666). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjerregaardsgates Boligs. AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Fjernvarme**

Bjerregaardsgates Boligs. AS får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

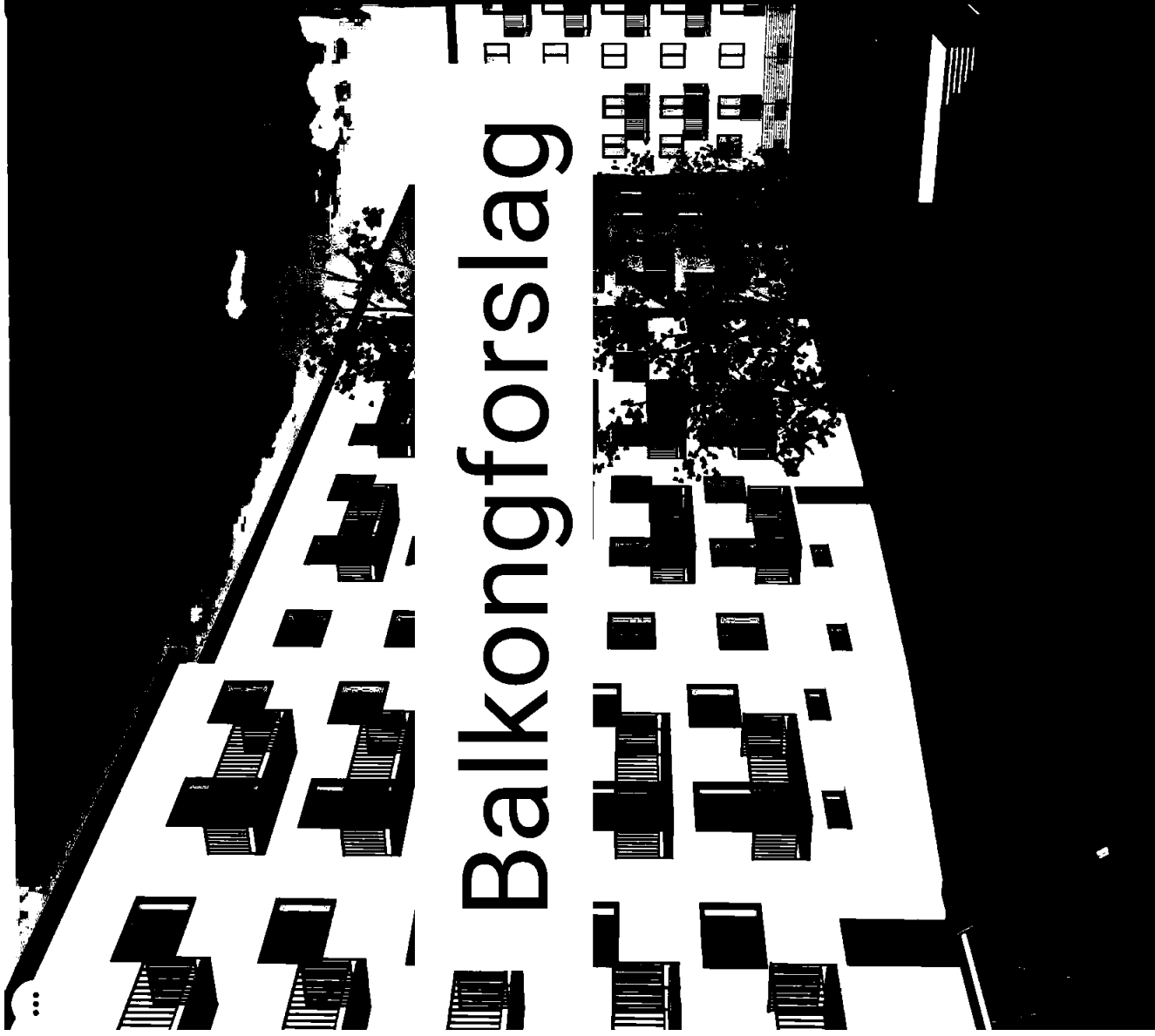
## **Energimerking**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Sanering av asbest rundt vannrør i kjelleren	
2022	Nytt brannvarslingsanlegg i hele bygget, inkl nye sentraler	
2021	Radonutsug nr 2 installert i kjeller	
2020	Radonmålinger er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren	
2020	Sikring av brannbalkonger der det har vært sprekker og nedfall av betongbiter	
2020	Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate	
2015 - 2016	Rehabilitering av balkonger og betong,	
2012 - 2012	Nye dører inn mot bakgården	
2012 - 2012	Nytt låssystem	
2011 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2011 - 2011	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Casparis gate og Brandts gate
2009 - 2010	Fornyning av soilrør,	Fornyning er basert på rør i rør metode
2009 - 2010	Installasjon nye vannrør	
2009 - 2010	Installasjon av fjernvarme	
2009 - 2010	Installasjon fiberoptikk	
2007 - 2007	Maling av vindusfasader	
2006 - 2006	Fasaderehabilitering	
2006 - 2006	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Waldemar Thranes gate og Bjerregaards gate ble rehabilitert 2006.



# Balkongforslag

Forslag til vedtak:  
Generalforsamlingen  
vedtar at prosessen for  
bygging av balkonger i  
bakgården starter, i  
henhold til  
saksdokumenter.

## Historikk

I fjor ble der fremmet forslag om balkong, men forslaget ble trukket før avstemning fullført. Dette for å utrede forslaget bedre. Gjennom det siste året er det blitt avholdt ulike befaringer, innhentet innspill fra beboere både fysisk og digitalt, utarbeidet 2D 3D tegninger fra arkitekt, samt installert brannvarslingsanlegg der skulle øke brannsikkerheten og overflødiggjøre brannbalkongene.

Dette forslag er bygget på innspillene fra beboere holdt opp mot byggetekniske og brann-, lyd- og lysvurderinger. De største endringene fra forslaget i fjor er:

- balkongene er blitt redusert i dybde til kun 120 cm, dette for å redusere en eventuell sjenanse for underboere.
- balkongenes plassering er trukket så mye som mulig bort fra hjørnene, dette for å redusere eventuelt innsyn i den grad det er mulig

Balkonggruppen har utarbeidet plassering og tegnet løsningsforslaget her ved hjelp av en arkitekt.

Vedlegg 1

33 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

## Brannbalkonger må uansett rehabiliteres

Dagens situasjon er at brannbalkongene må rehabiliteres/fjernes de neste årene da de er i dårlig stand. Dette er bekreftet at Millab Consult AS, september 2020, som konkluderte: *"Skadene på brannbalkongene medfører at kostnadene ved en utbedring vurderes til å være for store i forhold til nytteverdien av brannbalkongene dersom brannbalkongene ikke lenger er nødvendig for rømning.*

*Dersom brannbalkongene må beholdes anbefales det at brannbalkongene rehabiliteres. Kostnadene ved en rehabilitering bør vurderes nøye mot en ren utskifting."*

Ved utbygging av balkonger vil kostnadene knyttet til riving bæres av beboere som ønsker balkong, og ikke belastes fellesskapet. Dette vil spare boligselskapet for opptak av nytt felleslån og økte felleskostander for

Samtlige beboere

34 av 89

# Pristilbud på balkonger

## Pristilbud fra balkongteam

Pris tilbudet for vanlig balkong: 132 904,- inkl. mva NOK pr. balkong

Pris tilbud for fransk balkong: 52 000 inkl. mva NOK pr. balkong

Siden pris kan varier litt ut ifra hvor mange beboere som ønsker balkong og at det vil tilkomme enkelte andre kostnader (eks søknadsgebyrtere, rørleggerarbeid i forbindelse flytting av radiatorer) så legges det på en sikkerhetsmargin. Vi ber beboere ta utgangspunkt i følgende priser når de avgir stemme:

**Pris for vanlig balkong: 160 000,- inkl. mva NOK pr. balkong**

**Pris for fransk balkong: 62 000,-inkl. mva NOK pr. balkong**

Det er viktig å understreke at det kun er beboere som ønsker balkong som vil bli belastet, og som som økonomisk ansvarlige. Beboere som ikke ønsker balkong vil ikke betale noen ting.

Vedlegg 1

35 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 921768435

## Finansiering av prosjektet

Prosjektet vil kunne finansieres gjennom opptak av et felleslån i DNB. Der vil de beboerne ønske balkong få sin representative andel av dette lånet som økt fellesgjeld (tilsvarende dag i dag). Dette lånet vil ha de samme betingelsen som andre felleslån boligsekskapet har.

Per 7. april er det disse betingelsene:

- **Tilbakebetaling:** Annuitetslån med nedbetaling 20 år
- **Rentesats (flytende):** P.t. 2,34 % p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.
- **Innvirkning på felleskostnader:** *Gitt dagens betingelser vil dette medføre en økning pr måned på 628 kr ved (gitt økt fellesgjeld på 160 000kr)*

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

**NB:** det er kun beboere som ønsker balkong som vil få økt fellesgjeld. Beboere som ikke ønsker balkong vil ikke bli noe økonomisk berørt av dette lånet

Vedlegg 1

36 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

## 3D-modell av bakgård med balkong

For en 3D visning av hvordan dette kan se ut i bakgården kan man følge anvisningene under

### 3D modell/BIMx:

- Programvare kan lastes ned (til både Mac og PC) gratis fra: <https://graphisoft.com/downloads/bimx/desktop>
- Modell kan lastes ned fra Google Drive: <https://drive.google.com/file/d/1ewnh21toFEGgIKbFAhb0G7RjHjZV2zy/view?usp=sharing>

Modellen kan styres både som fugleperspektiv eller ved å gå rundt i modellen med en pørs. Trykk på «?» i venstre hjørne får guiding til styring. På «3D» for å åpne modellen og «F» for å aktivere – walk mode. Her kan alle beboere oppleve hvordan bakgården oppleves med balkonger og ikke minst stå i sin respektive leilighet og utforske innsyn/utsikt.

Styret vil sammen med balkonggruppen arrangere et informasjonsmøte før Generalforsamlingen hvor 3D-modellen vil bli fremvist.

Vedlegg 1

37 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

# Verdistigning på leilighet og boligselskap

Til årets og siste års forslag er der blitt innhentet tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere, arkitekter og takstmenn for å finne ut verdien som dette kan gi den enkelte beboer og hele boligselskapet.

Utover en verdistigning skissert på mellom 300 000 og 600 000 per leilighet ble der trukket flere andre positive effekter frem:

- Fasadene blir mye mer dynamisk når man får de vertikale elementene fra rekkverk og dører/fransk balkong. Bakgården vil oppleves mer levende når fasadene ikke blir så flate
- Trivselen økes generelt og beboere bor der gjerne lengre, det sørger for mer stabile naboerhold
- ifølge arkitekten blir der mer samhandling i bakgården mellom naboere og bruk av bakgård

Vedlegg 1

38 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

# Byggetekniske og brann-, lyd- og lysvurderinger.

For å holde kostnadsnivået nede i forslaget er der ikke utført beregninger, kun faglige vurderinger

## **Brann**

Det har vært undersøkt om muligheten for enda smalere balkonger enn 120 cm, især i hjørnene, men dette bryter med anbefalinger for brannteknisk utforming og må utredes ytterligere.

De eksisterende brannbalkonger oppfyller ikke kravene om en sekundær rømningsvei

## **Lyd**

Det kommer trolig til å bli mer gjenklang av stemmer og liv i gårdsrommet hvis folk sitter i eller har dørene åpne ut mot balkongene. Det vurderes at balkongene vil skape flere blyttni i bakgården og være positivt for lyd og akustik.

Hvis lyd vise seg å bli et problem kan det i etterkant vurderes å montere lyddempende plater under balkongene eller på fasaden. Dette er ikke en del av dagens tilbud.

## **Lys**

Det er ikke utført lysberegninger - og derfor vanskelig å konkretisere de effekter balkonger og utvendige balkonger vil ha.

39 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

Årsregnskap Regnskapsåret 2021

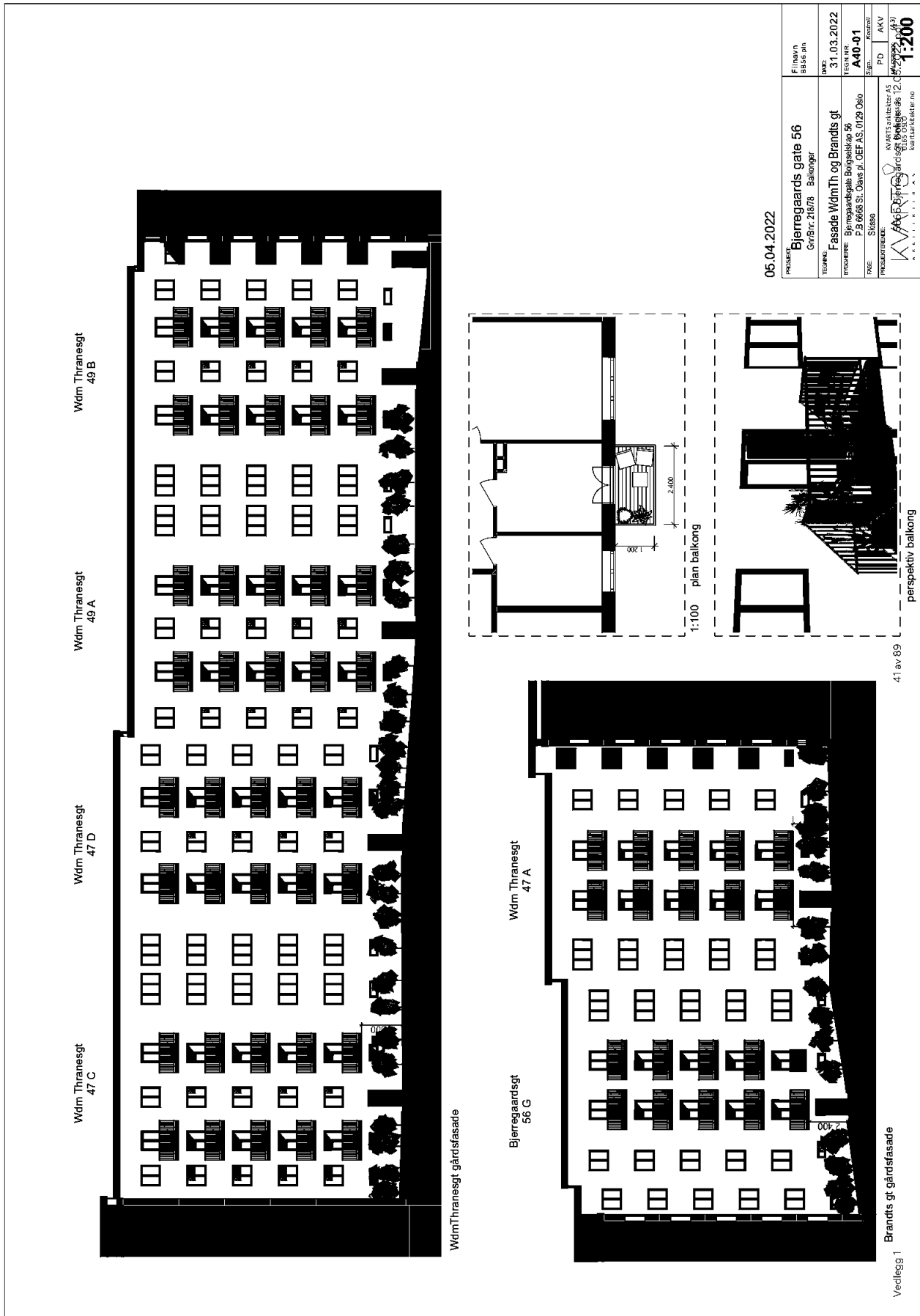
## Oppsummert

- Revidert forslag har hensyntatt innspill fra beboere i flere omgange og forsøkt å avspeile i forslaget
- Besparelse for fellesskapet på riving eller rehabilitering av eksisterende brannbalkonger forventet 1 000 000,-
- Økt verdi på leilighet med balkong på mellom 300 000 - 600 000, men dette vil trolig løf prisene i hele aksjelaget.
- Byggestøy og kostnader som kommer uansett grunnet eksisterende brannbalkong i dårlig stand
- Mulighet for å skape både ordensregler og retningslinjer for blomster for å skape en koseligere bakgård og minske støy
- Forhåpentlig vil balkonger føre til mindre utskifting og mer stabile naboforhold
- Ingen økte felleskostnads utgifter hvis man ikke ønsker balkong

40 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 921768435

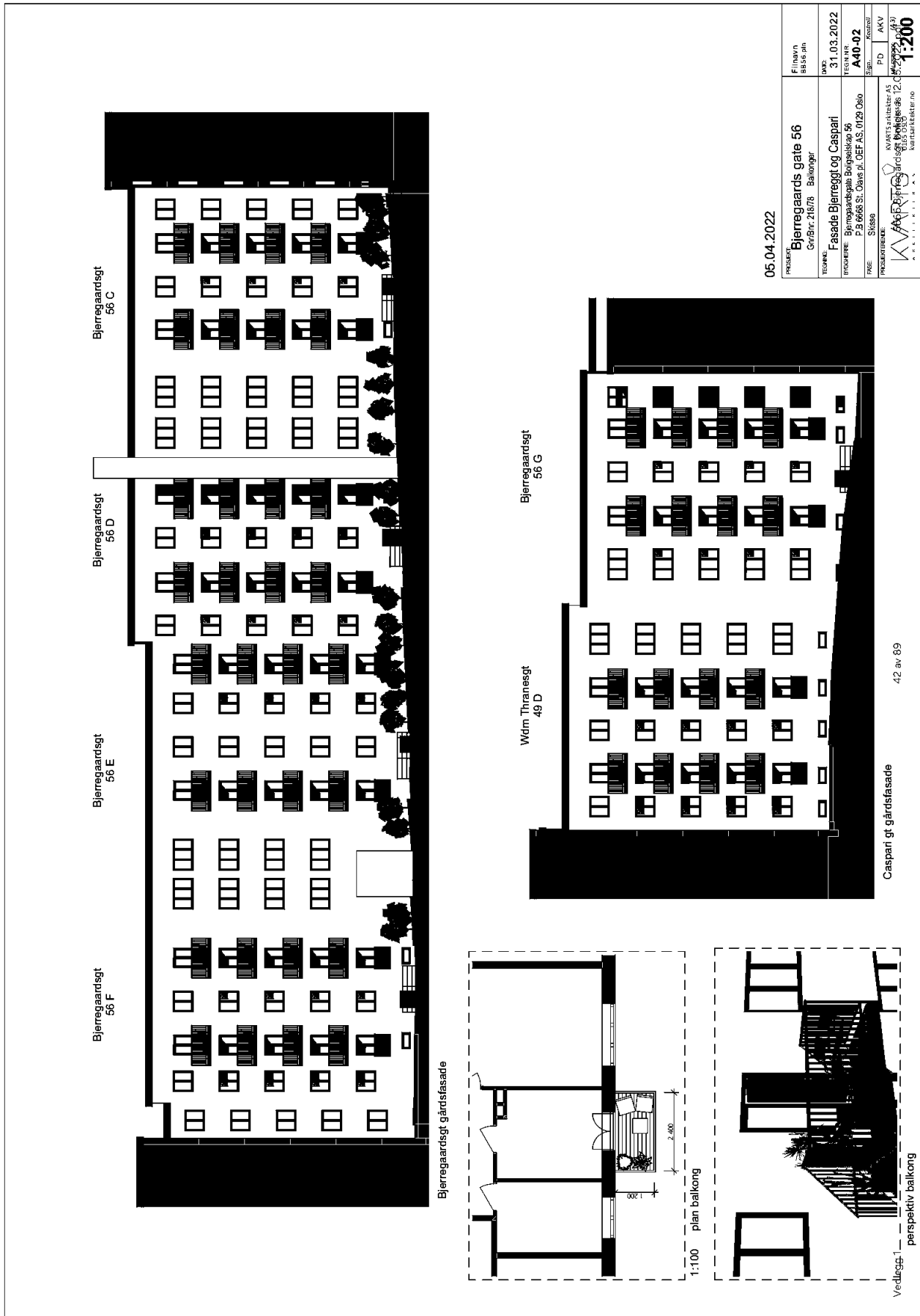


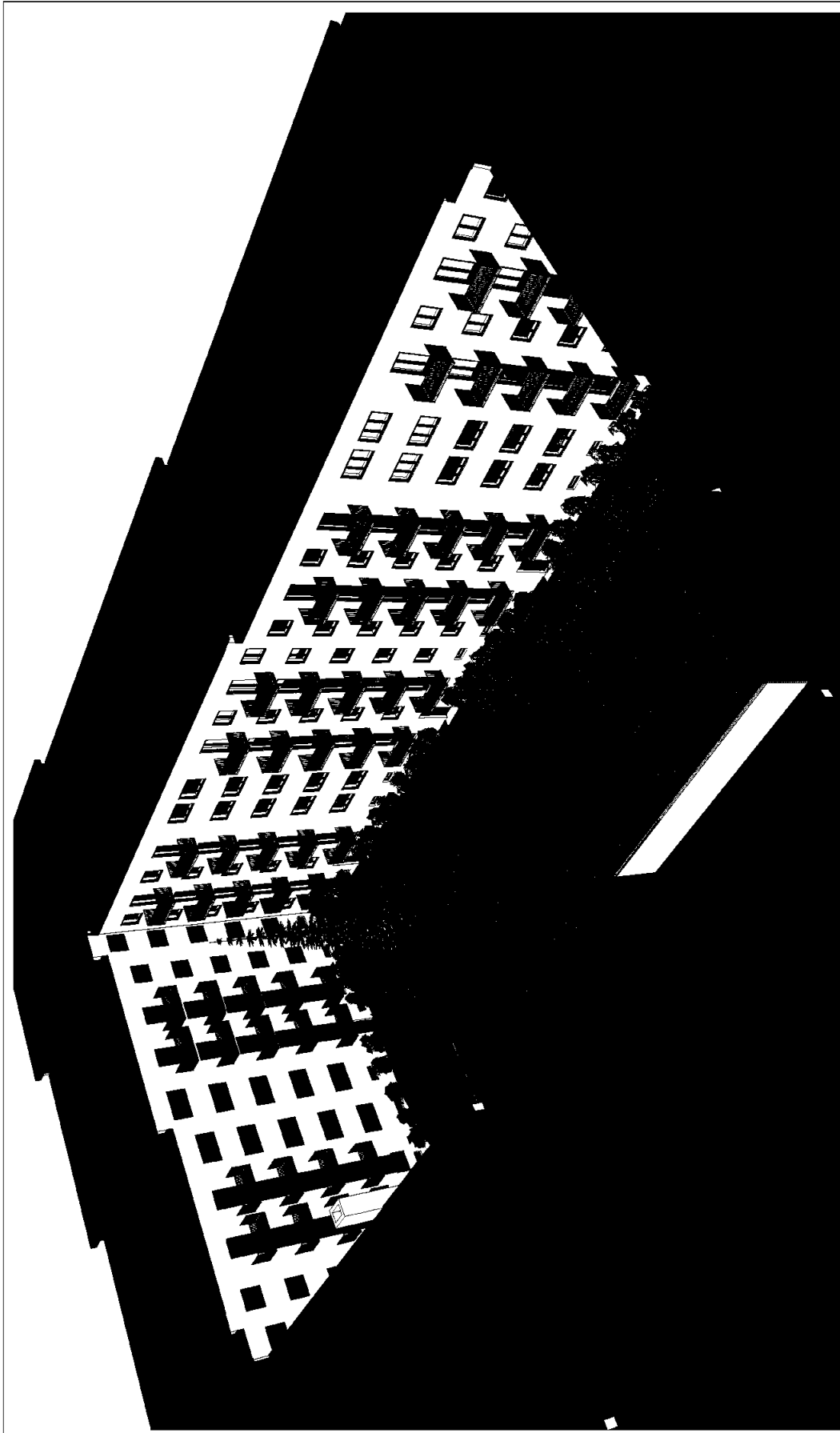
05.04.2022

PROSJEKT: Bjerregaards gate 56	Filnavn: 81856.dwg
TEI: Gnr/Bnr: 216/75 Balongter	Dato: 31.03.2022
TEI: Fasadefase WdmTh og Brandts gt	TEI: 010
INNOVARE: Bjerregaardsgate Boligselskap 56	PROSJEKT: A40-01
INNOVARE: P.B 6668 St. Oavs pl. OEF AS, 0159 Oslo	PROSJEKT: 12.03.2022
FASE: Skisse	Blad: P.D
PROSJEKTERE: AVARTS PÅRHEIER AS	Format: A4
AVARTS PÅRHEIER AS	Skala: 1:200
Byggeteknikker.no	

41 av 89

Vedlegg 1  
Brandts gt gårdsfasade



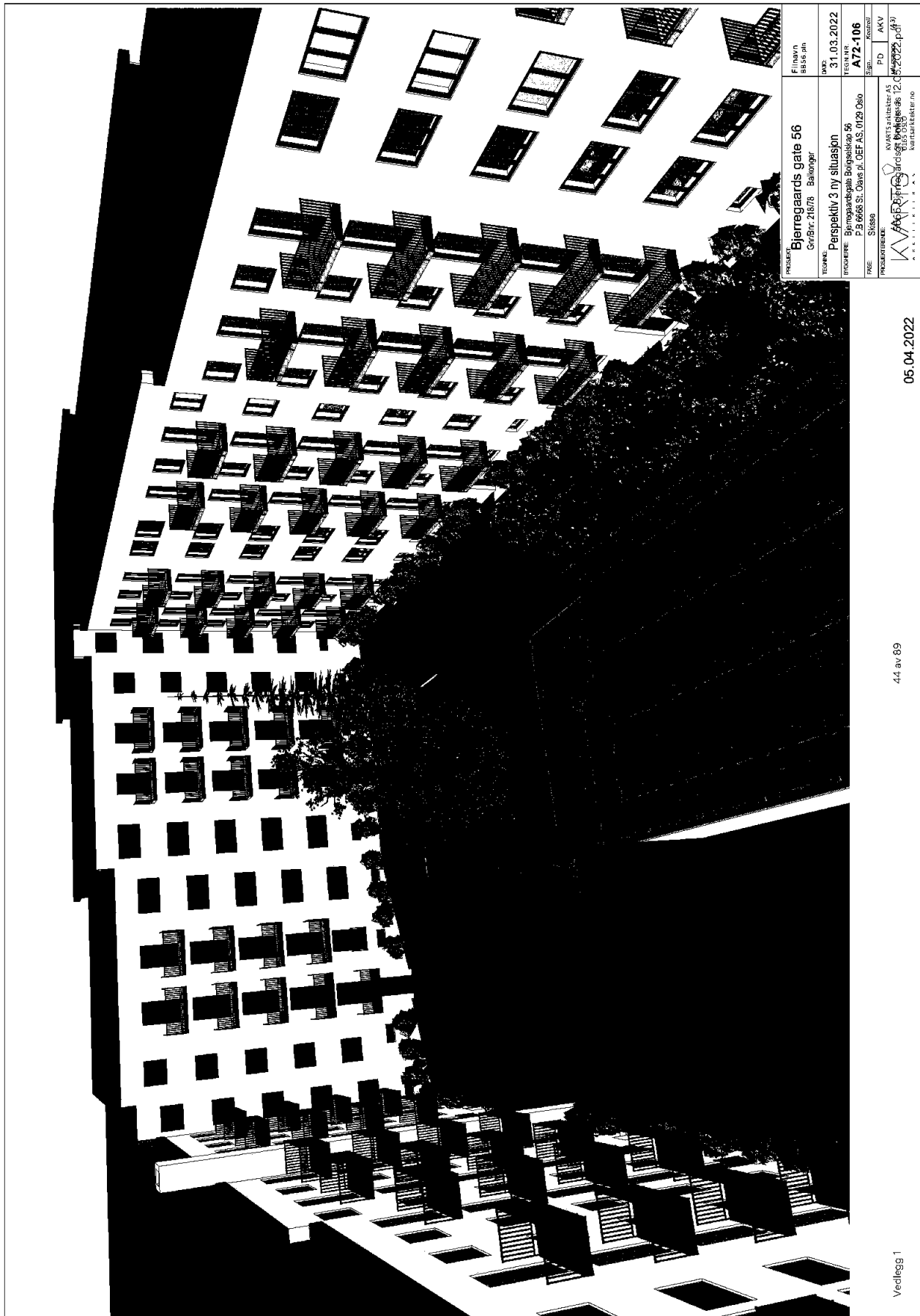


PRISNUMMER	Bjerregaards gate 56	Filnavn	8856.pptx
TELENUMMER	Centrif. 216176 Balønger	UDG	31.03.2022
INNOVATIONSPERIODEN	Perspektiv 1 mot Wdm Th gate	REGISTRERT	A72-101
INNOVATIONSPERIODEN	Bjerregaards gate 56	REGISTRERT	12.04.2022
INNOVATIONSPERIODEN	P.B 6668 St. Oavs pl. OEF AS, 0129 Oslo	REGISTRERT	12.04.2022
INNOVATIONSPERIODEN	Støberg	REGISTRERT	12.04.2022
INNOVATIONSPERIODEN	AVARTS-HANDEL AS	REGISTRERT	12.04.2022
INNOVATIONSPERIODEN	AVARTS-HANDEL AS	REGISTRERT	12.04.2022
INNOVATIONSPERIODEN	AVARTS-HANDEL AS	REGISTRERT	12.04.2022

43 av 89

05.04.2022

Vedlegg 1





PRISJAVN Bjerregaards gate 56 Grefblir, 21675 Balneari	Filnavn 8856.ah
TEMA Perspektiv 4 ny situasjon	ÅRS 31.03.2022
INNOVERE Bjerregaards gate Boigselskap 56 P.B 6668 St. Oavs pl. DEF AS, 0129 Oslo	TEMA A72-108
FASE Skisse	SPR. 2022022
PROSJEKTLEDER AVARTS HANDEL AS Knut Arne Borge Knut Arne Borge 12, 0402 Oslo	P.D. AKV
AVARTS HANDEL AS Knut Arne Borge 12, 0402 Oslo	FORMLID 05.04.2022.pdf

45 av 89

05.04.2022

Vedlegg 1



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

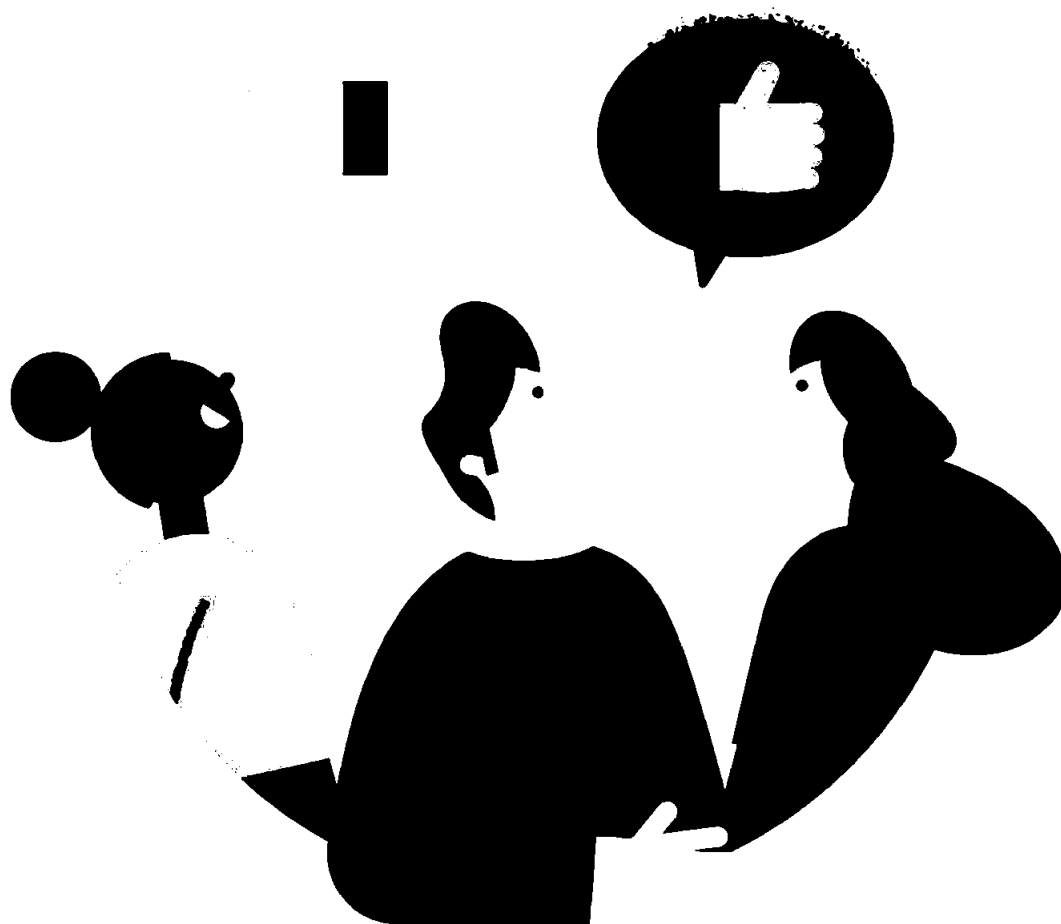
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.



## Årsmøte 2022

5666 Bjerregaardsgates Boligselskap AS





## **Til aksjonærene i Bjerregaardsgates Boligselskap AS**

**Velkommen til generalforsamling, 12. mai 2022 kl.18, Gamle Aker menighetshus**

**Vi arrangerer årets generalforsamling som en blanding av fysisk og digitalt møte. Oppstart er 12. mai, avstemningen går så over 7 dager og avsluttes 19. mai, kl. 24.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bjerregaardsgates Boligselskap AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligselskap AS  
avholdes fra 12. mai 2022 kl.18, Gamle Aker menighetshus

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorarret har stått stille siden 2014, og det er vanskelig å rekruttere kandidater til styret. Vi foreslår at honoraret økes til 350.000 kr.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - Vedtektene §4.3 Bygningsmessige endringer
- B) Vedtektsendring - Vedtektene §3.1 Boretten
- C) Forslag om bygging av balkonger mot bakgården

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 12.04.2022

Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Merete Jansen    Susanne Dietrichson    Hans Gjesme    Ida Ruth Mathisen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Merete Jansen	Skøyen Terrasse 18, Oslo
Styremedlem	Susanne Dietrichson	Waldemar Thranes Gt 47 D
Styremedlem	Hans Gjesme	Marteåsveien 9, Husøysund
Styremedlem	Ida Ruth Mathisen	Bjerregaards Gate 56 B
Varamedlem	Jacob Bruun	Bjerregaards Gate 56 C
Varamedlem	Nina Ford	Bjerregaards Gate 56 G

Styrets faste medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Bjerregaardsgates Boligselskap AS

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 Gt 47 A-D  
Waldemar Thranes Gt 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 arbeid

Styrets funksjonsmåte: Styret besto i denne perioden av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har vært aktive og tatt på seg en god del oppgaver.

Styrets arbeidsoppgaver fordeles blant styreleder og øvrige styremedlemmer. Styret blir enige seg imellom om fordeling av det samlede honorar som foreslås overfor generalforsamlingen.

Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt - samt talerett, men ikke stemmerett på styremøtene. Varamedlemmer får en godtgjørelse pr møte og kan motta ekstra godtgjørelse ved å påta seg definerte arbeidsoppgaver etter avtale med styret.

### 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 prioriterer 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.

### Styreåret 2021-2022:

Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden. De fleste har vært digitale pga pandemien. Av samme årsak har det vært dårlig med sosiale treff, som for eksempel julemiddag, for styret. I tillegg kommer løpende styrearbeid med stor aktivitet på styrets Messenger-gruppe og et betydelig antall møter og e-poster med BBs beboere og leverandører av varer og tjenester.

Utover løpende vedlikehold og drift er følgende større arbeider gjort:

- \* Installasjon av nytt brannvarslingsanlegg
- \* Asbestsanering i kjelleren: Fjerning av asbest brukt på koblinger mellom rør for varmtvann til radiatorene.
- \* Radonmålingene fra forrige periode er fulgt opp, og det er installert nok et utsug av luft fra kjelleren, i tillegg til det som ble montert forrige periode.
- \* Vaskeriet er oppdatert med nye vaskemaskiner og tørketrommel samt og nytt, selvbetjent betalingssystem.
- \* Vi har hatt en større inspeksjon av røropplegget i bygget og i teknisk sentral, med rapport og anbefalinger fra Rørleggersentralen.
- \* Det er inngått rammeavtale med elektriker Gulbrandsen og Olimb.
- \* Test av legionella i vannrør og varmeanlegg er gjennomført i regi av Ceva.



• Oppgradering av forhager mot Bjerregaardsgate har utløst Grønne Midler fra bydelen. Arbeidet, som er godt i gang, men ikke ferdig, skjer i regi av beboere, med utstyr betalt av boligselskapet. Det er søkt om nye midler fra bydelen i 2022 til kjøp av blomster og trær.

Vi har skiftet forsikringsselskap fra Gjensidige til If.

Alle avtaler med eksterne leverandører går regelmessig gjennom og vurderes.

Året har ellers vært preget av at mange har pusset opp, trolig som en følge av at mange har hatt hjemmekontor under pandemien.

Eierskifter:

15 leiligheter, rundt 10 %, har skiftet eier i løpet av perioden mai 2021 – april 2022. Dette er et helt vanlig antall i løpet av et år.

Overordnet plan for styreåret 2022/2023:

Oppfølging av nødvendig vedlikehold på bygget, samt videre fokus på kostnadseffektiv drift.

Gjennomføring av de tiltak generalforsamlingen pålegger styret.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 8 794 521, som er 186 521 kroner mer enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av økte inntekter fra vaskeriet og bodutleie..

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 426 193, som er 197 193 kroner lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 729 806 framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 2 300 000. Summen er høyere enn de foregående år fordi den inkluderer installasjon av nytt brannvarslingssystem og fjerning av asbest i kjelleren. Ekstra låneopptak på 1 600 000 kroner dekker mye av økningen. Dette forklarer også hvorfor driftsresultatet for 2022 er budsjettet mye lavere enn for de siste årene.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energi/fyring

Budsjettet har et noe lavere tall enn regnskapet for 2021 fordi vi regner med at prisene vil stabilisere seg og gå noe ned.

### Forsikring



Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 43 459. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
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:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L354M-MEOMI-WG3TL-2N88B-D3G6K



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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L354M-MEOMf-WG3TL-2N8IB-D3G6K



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 17:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C8QXX-L3S4M-ME0Mf-WG3TL-2N8B-D3G6K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validate>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 618 344	8 588 524	8 529 000	8 529 000
Andre inntekter	3	176 177	58 443	79 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>8 794 521</b>	<b>8 646 967</b>	<b>8 608 000</b>	<b>8 608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger		0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 435	-14 226	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-220 663	-214 550	-230 000	-230 000
Konsulenthonorar	7	-15 112	-723	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-342 733	-441 101	-771 000	-2 300 000
Forsikringer		-477 541	-458 495	-480 000	-521 000
Kommunale avgifter	9	-1 290 330	-1 244 311	-1 202 000	-1 237 000
Energi/fyring	10	-2 671 252	-1 099 093	-2 032 000	-2 455 500
TV-anlegg/bredbånd		-534 234	-534 234	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	11	-514 591	-487 913	-579 700	-550 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 426 193</b>	<b>-4 824 949</b>	<b>-6 229 000</b>	<b>-8 214 346</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 368 329</b>	<b>3 822 018</b>	<b>2 379 000</b>	<b>393 654</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	63 285	62 060	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-701 808	-879 341	-586 000	-580 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-638 522</b>	<b>-817 280</b>	<b>-584 500</b>	<b>-578 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 729 806</b>	<b>3 004 738</b>	<b>1 794 500</b>	<b>-184 846</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 729 806	3 004 738		

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	14	29 183 754	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 731 204</b>	<b>31 731 204</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		8 123	27 577
Kundefordringer		10 105	6 321
Forskuddsbetalte kostnader		9 800	0
Driftskonto OBOS-banken		2 605 628	2 783 319
Driftskonto OBOS-banken II		158 818	141 403
Sparekonto OBOS-banken		1 386 427	746 919
Innestående i andre banker		71 693	57 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 250 594</b>	<b>3 763 127</b>

**SUM EIENDELER****35 981 798 35 494 331****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Aksjekapital	15	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		4 920 910	3 191 103
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 440 510</b>	<b>3 710 703</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 776 978	30 329 241
Innskudd	17	656 500	656 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 433 478</b>	<b>30 985 741</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		114 347	85 042
Leverandørgjeld		85 072	362 839
Påløpte renter		100 538	93 184
Påløpte avdrag		243 397	244 054
Annen kortsiktig gjeld	18	564 456	12 767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 107 810</b>	<b>797 887</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****35 981 798 35 494 331**

Pantstillelse	19	42 266 500	42 266 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S



Merete Jansen

Susanne Dietrichson

Hans Gjesme

Ida Ruth Mathisen

**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	5 986 392
Lån/Renter	2 542 872
Eiendomsskatt	89 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 618 344</b>

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

Vaskeripenger	109 607
Bodleie	14 100
Ref skade	27 470
Tilskudd Oslo kommune	25 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>176 177</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 435.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 425
Bracon AS	-8 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 112</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-128 601
Drift/vedlikehold VVS	-86 519
Drift/vedlikehold elektro	-22 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 765
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 023
Kostnader dugnader	-19 596
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-342 733</b>

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

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

Eiendomsskatt	-87 404
Vann- og avløpsavgift	-785 201
Renovasjonsavgift	-417 726
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 290 330</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**



Elektrisk energi	-134 179
Strøm oljefyr el.bereder	-5 100
Fjernvarme	-2 531 973
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 671 252</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-52 499
Driftsmateriell	-51 431
Vaktmestertjenester	-225 516
Renhold ved firmaer	-156 446
Andre fremmede tjenester	-1 418
Trykksaker	-1 756
Andre kontorkostnader	-5 965
Porto	-4 433
Kontingenter	-2 050
Gaver	-863
Bank- og kortgebyr	-5 320
Velferdskostnader	-6 896
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-514 591</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 399
Kundeutbytte fra Gjensidige	59 561
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>63 285</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-523 608
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-26 103
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 796
Renter på leverandørgjeld	-301
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-701 808</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 205 552
Tilgang 2006	3 994 444
Tilgang 2007	460 271
Tilgang 2008	812 563
Tilgang 2009	11 473 967
Tilgang 2010	2 157 483
Tilgang 2011	6 079 474
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 183 754</b>

Tomten ble kjøpt i 1989



Gnr.218/bnr.78

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,97 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2011	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 491 667	
Nedbetalt i år	1 150 041	
		-19 358 292

**Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	1 257 288	
Nedbetalt i år	208 850	
		-3 143 862

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 468 196	
Nedbetalt i år	193 372	
		-6 274 824

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-28 776 978</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 17****INNSKUDD**

Leierboerinnskudd	-656 500
-------------------	----------

---

<b>SUM INNSKUDD</b>	<b>-656 500</b>
---------------------	-----------------

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer (til gode)	210
--------------------	-----

Påløpte kostnader	-564 666
-------------------	----------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-564 456</b>
-----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Innskudd	656 500
Pantelån	28 776 978
Påløpte avdrag	243 397
<b>TOTALT</b>	<b>29 676 875</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 183 754
Tomt	2 547 450
<b>TOTALT</b>	<b>31 731 204</b>



**Sak 1:**

Forslagsstiller: Styret

**Vedtektene §4.3 Bygningsmessige endringer**

Nytt punkt (6) føyes til - de etterfølgende får da ny nummerering

«Ombygging av leiligheten med endret planløsning, kan i noen tilfeller få konsekvenser for brannsikkerheten. Det samme gjelder fjerning og oppføring av innvendige dører. Fagfolk innen brannvern må vurdere om ombyggingen/endringen krever installasjon av ny branddetektor. Kostnader til befaring og eventuell installasjon belastes beboer.»

**Sak 2:**

Forslagsstiller: Styret

**Vedtektene §3.1 Boretten**

Nytt punkt (2) føyes til - de etterfølgende punktene får da ny nummerering

«Kjelleren, inkludert boder, inngår i fellesområdet. Styret kan til enhver tid endre disponeringen av fellesområder. Det betyr at ingen eier boder, men har disse til disposisjon fram til noe annet blir vedtatt. I utgangspunktet følger det inntil to boder pr. leilighet»

**Sak 3:**

Forslagsstiller: Kai Nilsskog, Ena Stucin, m.flere

**Bygging av balkonger mot bakgården**

Samme sak ble lagt fram på Generalforsamlingen i 2021, men ble trukket før avstemningen var avsluttet. Forslagsstillerne ønsket å komme tilbake med et nytt og mer gjennomarbeidet forslag, der beboerne i større grad var tatt med på råd.

Se eget vedlegg for dette forslaget, bakerst i dokumentet.

Styrets innstilling:

Med 3 mot 2 stemmer (styreleder hadde dobbeltstemme) ble denne innstillingen vedtatt til forslaget om bygging av balkonger:

Styret er delt i denne saken. Vi er alle enige om at årets forslag er bedre enn fjorårets. Det er blant annet tatt mer hensyn til innspill fra beboere.

Et flertall mener like fullt at det nye forslaget ikke er godt nok justert i henhold til forståelsen fra forrige FG og ikke tar nok hensyn til de beboerne som har størst ulemper av forslaget, altså de



som bor i hjørnene og de som bor i første etasje inn mot fyrrømmet og som risikerer å få en balkong over seg.

Vi ber alle som skal stemme, om å tenke nøye gjennom fordeler og ulemper ved bygging av balkonger. Ikke bare for egen del, men for alles del.

Anbefalingen fra flertallet i styret er at det ikke stemmes ja til forslaget slik det foreligger.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i henhold til vedlagte saksdokumenter.



## Valg til styre i Bjerregaardsgate Boligselskap 2022

### Valgkomiteens innstilling 31. mars 2022

Årets valgkomité har bestått av Daniel Vestøl, Sigurd Sandmo og Åse Meyer. Komiteens oppgave har vært å finne egnede og motiverte kandidater for et styreverv i Bjerregaardsgate Boligselskap, og foreslå et styre som samlet har den kompetanse og engasjement som gjør det egnet for å møte oppgavene.

Det blir i år et skifte av styreleder, da Merete Jansen gir seg i denne rollen etter mange år som styreleder. Valgkomiteen har vurdert muligheten for at noen av de gjenværende styremedlemmene kunne ta på seg dette vervet, men har i samråd med disse funnet det hensiktsmessig å lete etter en styreleder blant en ny kandidat. Dette kan være en utfordring å komme rett inn i denne funksjonen, men valgkomiteen mener å ha funnet en svært god kandidat i Kenneth Hansen. Det er i tillegg god kompetanse i resten av styret, noe som vil bidra til at han kan lykkes i vervet som styreleder. Det anbefales også at ny styreleder gjennomfører et styrelederkurs gjennom Obos eller eventuelt andre tilbydere. Det vil kunne styrke styret som helhet.

Valgkomiteen har gått bredt ut til alle borettslagets medlemmer, både gjennom VIBBO, gjennom flyers i alle postkasser og på boligselskapets Facebookside. Valgkomiteen har hatt samtaler med aktuelle kandidater, og anbefalingen er enstemmig. Som nytt styre foreslår vi:

*Kenneth Hansen, styreleder*

*Hans Gjesme, styremedlem (gjenvalg)*

*Ida Ruth Mathisen, styremedlem (ikke på valg)*

*Susanne Dorthea Dietrichson, styremedlem (ikke på valg)*

*Jacob Bruun (vara)*

*Nina Cecilie Thürmer Ford (vara)*

## 2. Kandidater på valg

### 2.1 Kenneth Hansen – foreslås som ny styreleder (2 år)

Kenneth Hansen er 35 år gammel og oppvokst i Oslo. Sammen med samboer og et barn på ett år har han bodd i BB66 (47D) siden 2021, og trives veldig godt i både borettslaget og nærområdet.

Han er utdannet elektriker og med teknisk fagskole i tillegg, og jobber som prosjektleder i Romerike elektro. Her har han blant annet ansvar for omfattende prosjekter som rehabiliteringen av Schweigaardsgate 15, som er en kontrakt på 45 MNOK for firmaet. Kenneth har mye erfaring med å regne på kostnader og lese tilbud, og har et praktisk blikk for hvordan oppgaver kan prosjekteres og utføres. Han har jobbet åtte år som elektriker,



mye erfaring fra borettslag, har tidligere bl.a. jobbet som RIE (Rådgivende ingeniører elektro) og Fagansvarlig i Lyskultur.

Kenneth har mye teknisk kompetanse og besitter et stort nettverk innenfor bygg- og anleggsbransjen. Videre er økonomistyring i prosjekter og innkjøp av både varer og tjenester en del av hans arbeidshverdag. Han har erfaring med fagforeningsarbeid, et klart samfunnsengasjement og ser positivt på rollen som styreleder.

Valgkomiteen mener han har mye å tilføre styret i BB56, og foreslår ham som styreleder.

## **2.2 Hans Gjesme – foreslås gjenvalgt som styremedlem (2 år)**

Hans Gjesme er 37 år gammel og er utdannet siviløkonom. Han jobber som konsulent i PwC med fokus på prosessforbedring og effektivisering. Hans kjenner sameiet vårt veldig godt og har vært aktiv i styret siden 2015; to år som vara, to år som styremedlem og tre år som styreleder. Hans kunnskap om sameiet og drift av vårt «bofelleskap» er omfattende og bidrar til kontinuitet i styret.

## **2.3 Nina Cecilie Thürmer Ford**

Nina Cecilie Thürmer Ford er i dag varamedlem i styret og tar gjenvalg som vara (1 år)

Nina har mange års erfaring som kundeansvarlig i bank, de siste årene har hun drevet med verdivurdering av eiendom for Handelsbanken, basert på kontantstrømanalyser.

Nina er meddommer i Oslo Tingrett og valgt til fagdommer i Jordskifteretten, er leder i Grünerløkka Høyre samt frivillig i Kirkens SOS med forebygging av selvmord. Valgkomiteen ser henne som en ressurs som varamedlem, med stort samfunnsengasjement og økonomisk og politisk kompetanse.

## **2.4 Jacob Bruun**

Jacob Bruun har sittet i styret i ett år og stiller nå som kandidat til vara (1 år)

Jacob er 33 år, jobber i IT-bransjen, dansk småbarnsfar og ivrig lastesyklist.

Flyttet inn i 2021, har sittet i andre styrer for boligsameier, også som styreleder. Jacob er vant til å bygge gode beslutningsgrunnlag, og er opptatt av å drive frem gode prosjekter, gjerne med ekstern finansiering, til nytte for fellesskapet. Valgkomiteen er glad Jacob kan fortsette i funksjonen som varamedlem og bidra til gode prosesser og et godt bomiljø.



## Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret kan kontaktes på e-post: [styret.bb@gmail.com](mailto:styret.bb@gmail.com), og vi oppdaterer jevnlig siden vår på Vibbo, der mye er sortert etter tema: <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs>

Vibbo finnes også som app til mobilen.

(Noe informasjon ligger fortsatt tilgjengelig på hjemmesiden, men denne oppdateres ikke lenger: <http://bb56.no/>)

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS, tlf. 406 75 097/ 905 20 631; epost: [post@bygardsservice.no](mailto:post@bygardsservice.no)

Bygårdsservice AS skal primært utføre BBs vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.2, men kan også være behjelpelig med å formidle kontakt med profesjonelle håndverkere etter behov.

Aksje-eier er selv ansvarlig for egne vedlikeholdsplikter definert i vedtektenes avsnitt 4.1.

## Nøkler/skilt

Se hjemmesiden vår <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs> for bestilling av nøkler, postkasseskilt og callingskilt.

**Vaskeri:** Det er mulig å reservere plass og betale for vasketid via: [smartlaundry.no](http://smartlaundry.no). Man må opprette egen konto, der vaskerikoden er Bjerre56.

**Container:** Se datoer for utsetting av container på hjemmesiden vår <https://vibbo.no/bjerregaardsgates-boligs> \_eller på Facebook-siden til Boligselskapet

## Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF Forsikring med polisenummer SP3325147.1.3 (5666). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

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

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Bjerregaardsgates Boligs. AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Fjernvarme**

Bjerregaardsgates Boligs. AS får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

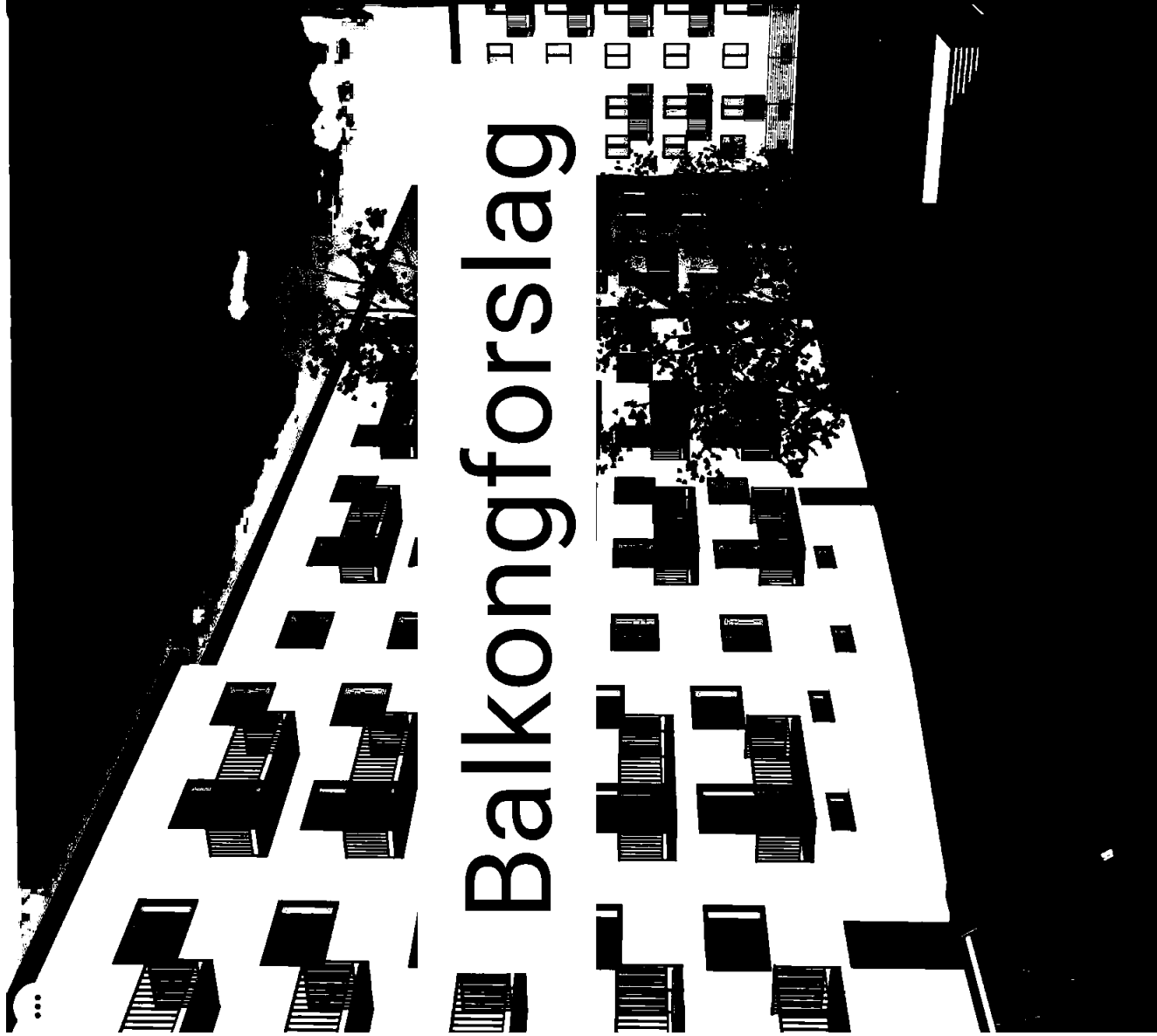
## **Energimerking**

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Sanering av asbest rundt vannrør i kjelleren	
2022	Nytt brannvarslingsanlegg i hele bygget, inkl nye sentraler	
2021	Radonutsug nr 2 installert i kjeller	
2020	Radonmålinger er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren	
2020	Sikring av brannbalkonger der det har vært sprekker og nedfall av betongbiter	
2020	Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate	
2015 - 2016	Rehabilitering av balkonger og betong,	
2012 - 2012	Nye dører inn mot bakgården	
2012 - 2012	Nytt låssystem	
2011 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2011 - 2011	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Casparis gate og Brandts gate
2009 - 2010	Fornyning av soilrør,	Fornyning er basert på rør i rør metode
2009 - 2010	Installasjon nye vannrør	
2009 - 2010	Installasjon av fjernvarme	
2009 - 2010	Installasjon fiberoptikk	
2007 - 2007	Maling av vindusfasader	
2006 - 2006	Fasaderehabilitering	
2006 - 2006	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Waldemar Thranes gate og Bjerregaards gate ble rehabilitert 2006.



# Balkongforslag

Forslag til vedtak:  
Generalforsamlingen  
vedtar at prosessen for  
bygging av balkonger i  
bakgården starter, i  
henhold til  
saksdokumenter.

## Historikk

I fjor ble der fremmet forslag om balkong, men forslaget ble trukket før avstemning fullført. Dette for å utrede forslaget bedre. Gjennom det siste året er det blitt avholdt ulike befaringer, innhentet innspill fra beboere både fysisk og digitalt, utarbeidet 2D 3D tegninger fra arkitekt, samt installert brannvarslingsanlegg der skulle øke brannsikkerheten og overflødiggjøre brannbalkongene.

Dette forslag er bygget på innspillene fra beboere holdt opp mot byggetekniske og brann-, lyd- og lysvurderinger. De største endringene fra forslaget i fjor er:

- balkongene er blitt redusert i dybde til kun 120 cm, dette for å redusere en eventuell sjenanse for underboere.
- balkongenes plassering er trukket så mye som mulig bort fra hjørnene, dette for å redusere eventuelt innsyn i den grad det er mulig

Balkonggruppen har utarbeidet plassering og tegnet løsningsforslaget her ved hjelp av en arkitekt.

Vedlegg 1

73 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

## Brannbalkonger må uansett rehabiliteres

Dagens situasjon er at brannbalkongene må rehabiliteres/fjernes de neste årene da de er i dårlig stand. Dette er bekreftet at Millab Consult AS, september 2020, som konkluderte: *"Skadene på brannbalkongene medfører at kostnadene ved en utbedring vurderes til å være for store i forhold til nytteverdien av brannbalkongene dersom brannbalkongene ikke lenger er nødvendig for rømning.*

*Dersom brannbalkongene må beholdes anbefales det at brannbalkongene rehabiliteres. Kostnadene ved en rehabilitering bør vurderes nøye mot en ren utskifting."*

Ved utbygging av balkonger vil kostnadene knyttet til riving bæres av beboere som ønsker balkong, og ikke belastes fellesskapet. Dette vil spare boligselskapet for opptak av nytt felleslån og økte felleskostander for

Samtlige beboere

74 av 89

# Pristilbud på balkonger

## Pristilbud fra balkongteam

Pris tilbudet for vanlig balkong: 132 904,- inkl. mva NOK pr. balkong

Pris tilbud for fransk balkong: 52 000 inkl. mva NOK pr. balkong

Siden pris kan varier litt ut ifra hvor mange beboere som ønsker balkong og at det vil tilkomme enkelte andre kostnader (eks søknadsgebyrtere, rørleggerarbeid i forbindelse flytting av radiatorer) så legges det på en sikkerhetsmargin. Vi ber beboere ta utgangspunkt i følgende priser når de avgir stemme:

**Pris for vanlig balkong: 160 000,- inkl. mva NOK pr. balkong**

**Pris for fransk balkong: 62 000,-inkl. mva NOK pr. balkong**

Det er viktig å understreke at det kun er beboere som ønsker balkong som vil bli belastet, og som som økonomisk ansvarlige. Beboere som ikke ønsker balkong vil ikke betale noen ting.

Vedlegg 1

75 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 921768435

## Finansiering av prosjektet

Prosjektet vil kunne finansieres gjennom opptak av et felleslån i DNB. Der vil de beboerne ønske balkong få sin representative andel av dette lånet som økt fellesgjeld (tilsvarende dag i dag). Dette lånet vil ha de samme betingelsen som andre felleslån boligsekskapet har.

Per 7. april er det disse betingelsene:

- **Tilbakebetaling:** Annuitetslån med nedbetaling 20 år
- **Rentesats (flytende):** P.t. 2,34 % p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.
- *Innvirkning på felleskostnader: Gitt dagens betingelser vil dette medføre en økning pr måned på 628 kr ved (gitt økt fellesgjeld på 160 000kr)*

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

**NB:** det er kun beboere som ønsker balkong som vil få økt fellesgjeld. Beboere som ikke ønsker balkong vil ikke bli noe økonomisk berørt av dette lånet

Vedlegg 1

76 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

## 3D-modell av bakgård med balkong

For en 3D visning av hvordan dette kan se ut i bakgården kan man følge anvisningene under

### 3D modell/BIMx:

- Programvare kan lastes ned (til både Mac og PC) gratis fra: <https://graphisoft.com/downloads/bimx/desktop>
- Modell kan lastes ned fra Google Drive: <https://drive.google.com/file/d/1ewnh21toFEGgIKbFAhb0G7RJHjZV2zy/view?usp=sharing>

Modellen kan styres både som fugleperspektiv eller ved å gå rundt i modellen med en pørs. Trykk på «?» i venstre hjørne får guiding til styring. På «3D» for å åpne modellen og «F» for å aktivere – walk mode. Her kan alle beboere oppleve hvordan bakgården oppleves med balkonger og ikke minst stå i sin respektive leilighet og utforske innsyn/utsikt.

Styret vil sammen med balkonggruppen arrangere et informasjonsmøte før Generalforsamling hvor 3D-modellen vil bli fremvist.

Vedlegg 1

77 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

## Verdistigning på leilighet og boligselskap

Til årets og siste års forslag er der blitt innhentet tilbakemeldinger fra eiendomsmeglere, arkitekter og takstmenn for å finne ut verdien som dette kan gi den enkelte beboer og hele boligselskapet.

Utover en verdistigning skissert på mellom 300 000 og 600 000 per leilighet ble der trukket flere andre positive effekter frem:

- Fasadene blir mye mer dynamisk når man får de vertikale elementene fra rekkverk og dører/fransk balkong. Bakgården vil oppleves mer levende når fasadene ikke blir så flate
- Trivselen økes generelt og beboere bor der gjerne lengre, det sørger for mer stabile naboerhold
- ifølge arkitekten blir der mer samhandling i bakgården mellom naboere og bruk av bakgård

Vedlegg 1

78 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

## Byggetekniske og brann-, lyd- og lysvurderinger.

For å holde kostnadsnivået nede i forslaget er der ikke utført beregninger, kun faglige vurderinger

### **Brann**

Det har vært undersøkt om muligheten for enda smalere balkonger enn 120 cm, især i hjørnene, men dette bryter med anbefalinger for brannteknisk utforming og må utredes ytterligere.

De eksisterende brannbalkonger oppfyller ikke kravene om en sekundær rømningsvei

### **Lyd**

Det kommer trolig til å bli mer gjenklang av stemmer og liv i gårdsrommet hvis folk sitter i eller har dørene åpne ut mot balkongene. Det vurderes at balkongene vil skape flere byttni i bakgården og være positivt for lyd og akustik.

Hvis lyd vise seg å bli et problem kan det i etterkant vurderes å montere lyddempende plater under balkongene eller på fasaden. Dette er ikke en del av dagens tilbud.

### **Lys**

Det er ikke utført lysberegninger - og derfor vanskelig å konkretisere de effekter balkonger og utvendige balkonger vil ha.

79 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

921768435

Årsregnskap Regnskapsåret 2021

## Oppsummert

- Revidert forslag har hensyntatt innspill fra beboere i flere omgange og forsøkt å avspeile i forslaget
- Besparelse for fellesskapet på riving eller rehabilitering av eksisterende brannbalkonger forventet 1 000 000,-
- Økt verdi på leilighet med balkong på mellom 300 000 - 600 000, men dette vil trolig løf prisene i hele aksjelaget.
- Byggestøy og kostnader som kommer uansett grunnet eksisterende brannbalkong i dårlig stand
- Mulighet for å skape både ordensregler og retningslinjer for blomster for å skape en koseligere bakgård og minske støy
- Forhåpentlig vil balkonger føre til mindre utskifting og mer stabile naboforhold
- Ingen økte felleskostnads utgifter hvis man ikke ønsker balkong

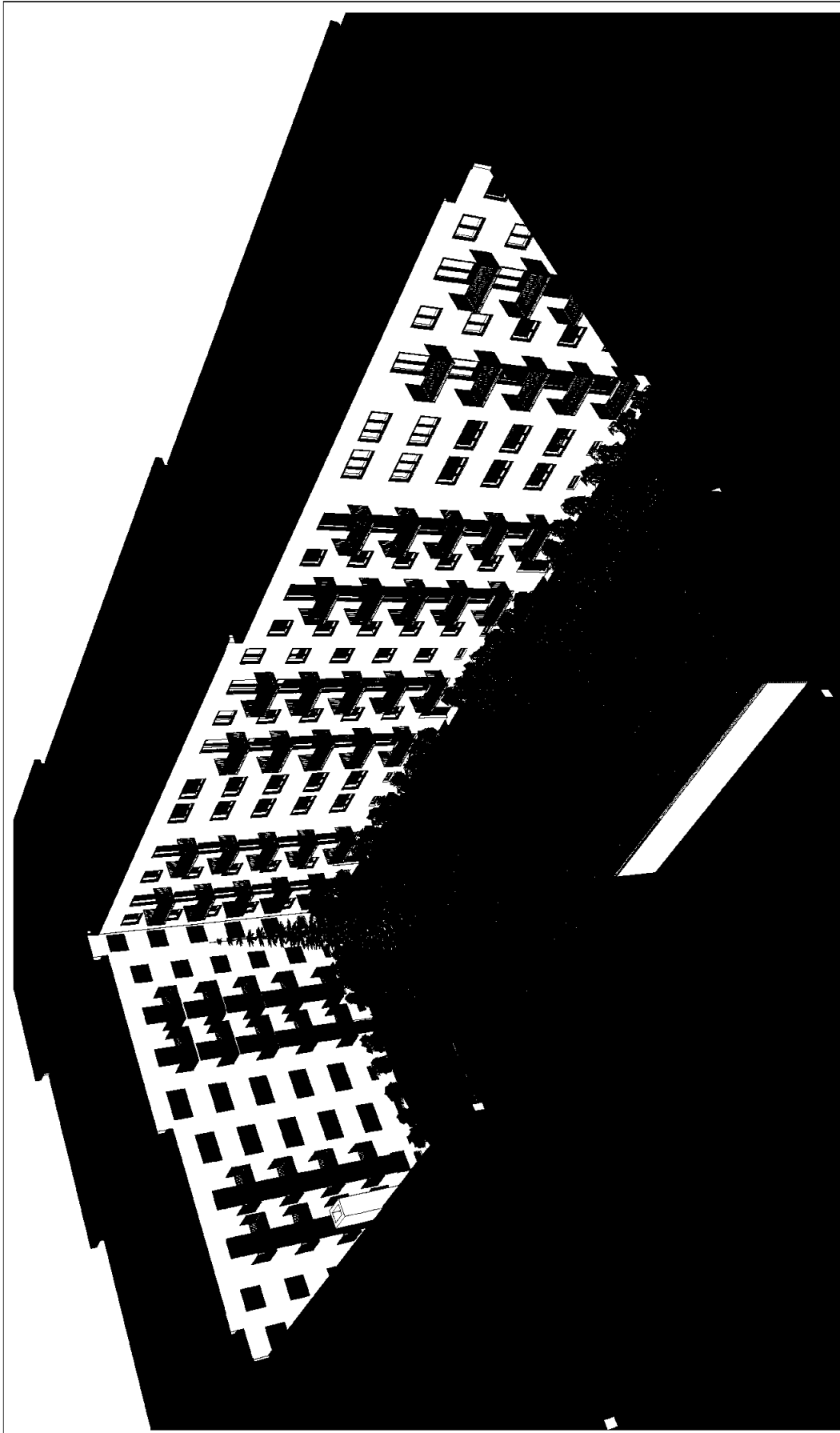
80 av 89

5666 Bjerregårdsgt boligs. as 12.05.

Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 921768435





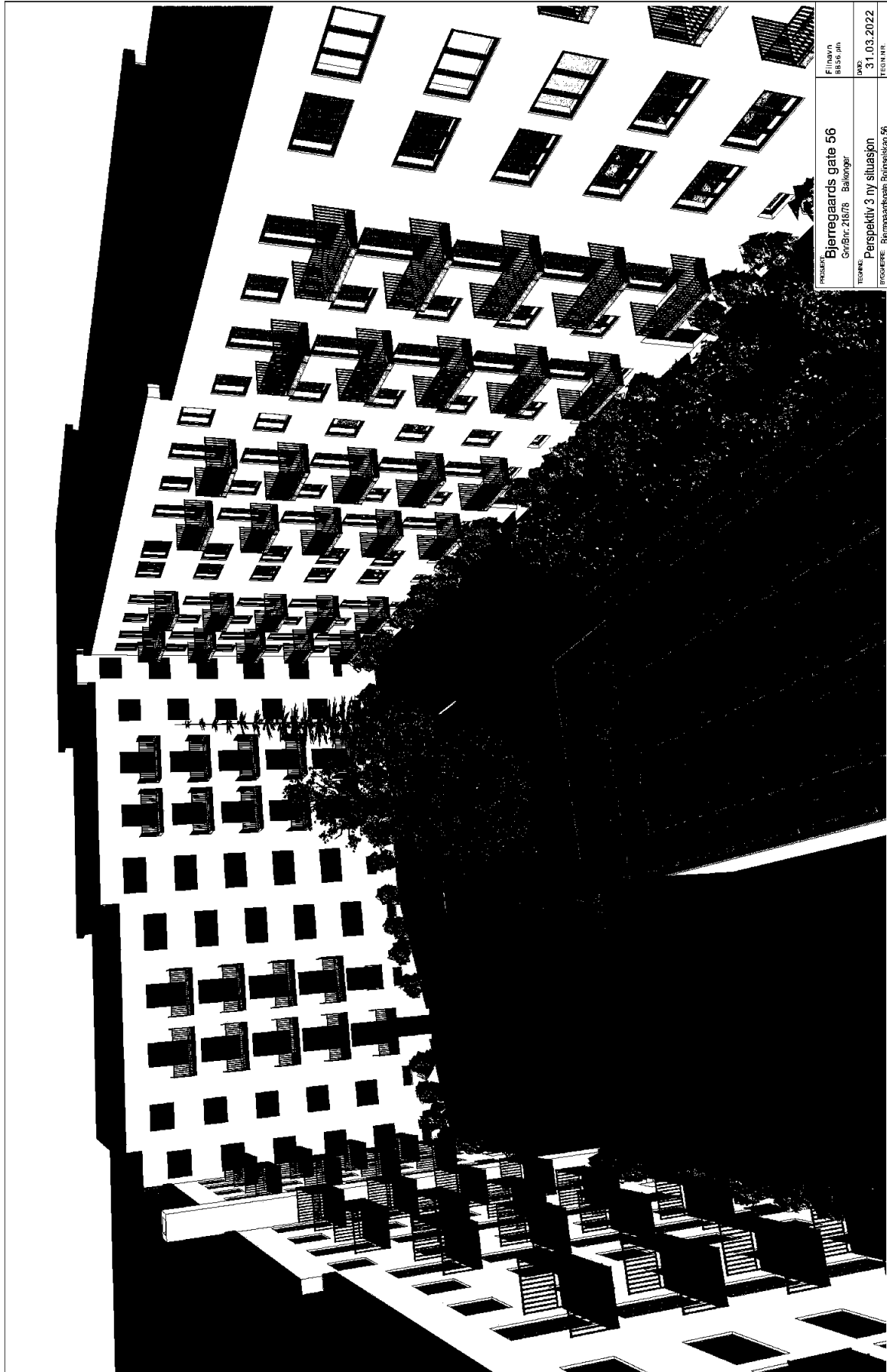


PRISJAVN Bjerregaards gate 56 Gnr/Bnr. 216/75 Balønger	Filnavn 8856.pptx
TEMA Perspektiv 1 mot Wdm Th gate	ÅRS 31.03.2022
INNOVASJON Bjerregaards gate 56 P.B 6668 St. Oavs pl. DEF AS. 0129 Oslo	REGISTRERT A72-101
FASE Skisse	SPR. 202202
PROSJEKTLEDER AVARTS-PARTNER AS Kjellerstr. 12, 0452 Oslo	P.D. AKV
AVARTS-PARTNER AS Kjellerstr. 12, 0452 Oslo	FORMLID 202202.pptx

83 av 89

05.04.2022

Vedlegg 1



PRISNUMMER	Bjerregaards gate 56	F.lliavn	9856.ah
TEKST	Centr. nr. 216176 Balonger	ÅRS	31.03.2022
INNOVERER	Perspektiv 3 ny situasjon	TEMA	A72-106
INNOVERER	Bjerregaardsgate Boligselskap 56	REG. NR.	0129
INNOVERER	P.B 6668 St. Oavs pl. OEF AS, 0129 Oslo	REG. NR.	0129
INNOVERER	Støkk	REG. NR.	0129
INNOVERER	AVARTS-HANDEL AS	REG. NR.	0129
INNOVERER	AVARTS-HANDEL AS	REG. NR.	0129
INNOVERER	AVARTS-HANDEL AS	REG. NR.	0129

84 av 89

05.04.2022

Vedlegg 1



PRISJAVN Bjerregaards gate 56 Grefblin 21676 Balneari	Filnavn 8856.ah
TEKST Perspektiv 4 ny situasjon	ÅRS 31.03.2022
INNOVERE Bjerregaardsgate Boligselskap 56 P.B 6668 St. Oavs pl. DEF AS. 0129 Oslo	TEMA A72-108
FASE Skisse	SPR. AKV
PROSJEKTERER AVARTS PÅRINTER AS Kjellerstr. 12, 0452 Oslo Kontaktperson	PROSJEKT 12.03.2022.pdf

85 av 89

05.04.2022

Vedlegg 1



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 12.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager  
Siste dato for avstemning er 19.05.22

**Selskapsnummer:** 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligs. AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Åse Meyer og Nora Svarstad Ytreberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Kenneth Hansen

**Styremedlem** (1 skal velges)

Hans Gjesme

**Varamedlem** (2 skal velges)

Jacob Bruun

Nina Cecilie Thürmer Ford

**Sak 6 Bygningsmessige endringer**

vedtektene tilføyes med ett punkt

For

Mot

**Sak 7 Vedtektene §3.1 Boretten**

vedtektene tilføyes med ett punkt

For

Mot

**Sak 8 Bygging av balkonger mot bakgården**

Generalforsamlingen vedtar at prosessen for bygging av balkonger i bakgården starter, i henhold til vedlagte saksdokumenter.

For

Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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