



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 325 732
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 848325732

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 929 518	1 936 765
Sum inntekter		1 929 518	1 936 765
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 311 387	1 308 118
Sum kostnader		1 425 487	1 422 218
Driftsresultat		504 031	514 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 627	35 063
Sum finansinntekter		43 627	35 063
Annen finanskostnad		289 866	304 664
Sum finanskostnader		289 866	304 664
Netto finans		-246 239	-269 600
Resultat før skattekostnad		257 792	244 947
Årsresultat		257 792	244 947
Totalresultat		257 792	244 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 792	244 947
Sum overføringer og disponeringer		257 792	244 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 904 466	10 876 508
Sum varige driftsmidler		10 904 466	10 876 508
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 904 466	10 876 508
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		440	10 388
Sum fordringer		440	27 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 228	666 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 228	666 171
Sum omløpsmidler		852 228	666 171
SUM EIENDELER		11 757 135	11 569 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 295 362	1 037 570
Sum opptjent egenkapital		1 295 362	1 037 570
Sum egenkapital		1 298 462	1 040 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 981 475	5 051 120
Øvrig langsiktig gjeld		5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 368 475	10 438 120
Sum langsiktig gjeld		10 368 475	10 438 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 482	1 653
Leverandørgjeld		16 516	57 003
Annen kortsiktig gjeld		72 200	32 432
Sum kortsiktig gjeld		90 198	91 088
Sum gjeld		10 458 673	10 529 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 757 135	11 569 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 358160

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 848 325 732
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 929 518	1 936 765
Sum inntekter		1 929 518	1 936 765
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 311 387	1 308 118
Sum kostnader		1 425 487	1 422 218
Driftsresultat		504 031	514 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 627	35 063
Sum finansinntekter		43 627	35 063
Annen finanskostnad		289 866	304 664
Sum finanskostnader		289 866	304 664
Netto finans		-246 239	-269 600
Resultat før skattekostnad		257 792	244 947
Årsresultat		257 792	244 947
Totalresultat		257 792	244 947
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 792	244 947
Sum overføringer og disponeringer		257 792	244 947



Annen egenkapital	1 295 362	1 037 570
Sum opptjent egenkapital	1 295 362	1 037 570
Sum egenkapital	1 298 462	1 040 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 981 475	5 051 120
Øvrig langsiktig gjeld	5 387 000	5 387 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 368 475	10 438 120
Sum langsiktig gjeld	10 368 475	10 438 120
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 482	1 653
Leverandørgjeld	16 516	57 003
Annen kortsiktig gjeld	72 200	32 432
Sum kortsiktig gjeld	90 198	91 088
Sum gjeld	10 458 673	10 529 208
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 757 135	11 569 878



Organisasjonsnr: 848 325 732
BORETTLAGET SCHWEIGAARDSGT 80
VESTFOLDGT 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5410

BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

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 16. mars kl. 10:00 og lukker 19. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5410>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold 2026
7. Valg av ny revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Maiken Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Vilde Mykkeltveit er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5410 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5410 Kommentarer til årsregnskap.pdf
3. 5410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Vedlikehold 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Forsalg til vedtak:

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.



4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

Vedlegg

4. Sak vedlikeholdsplan 2026.pdf

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Valg av ny revisor godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørnar Bjørkhaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Solberg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anders Borgersrud
- Elias Grindstrand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Christian Fodstad
- Ragnhild Marthine Bø

Vedlegg

1. Innstilling til styret .pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon og styrearbeid

Styret har i perioden fra årsmøtet 14. juni 2025 til dagens årsmøte avholdt 7 styremøter. Møtene har vært gjennomført fysisk. I tillegg har styret hatt løpende dialog via e-post, egen styregruppe på Vibbo og meldinger for å håndtere saker fortløpende.

Styret har hatt tett kontakt med forretningsfører, fulgt opp borettslagets økonomi og hatt dialog med relevante leverandører.

I perioden har styret behandlet om lag 60 henvendelser fra beboere og andre interessenter. Henvendelsene har i hovedsak omhandlet løpende driftsforhold som navneskilt, nøkler, porter, låser, porttelefon, parkering samt generelle spørsmål. Det er ikke registrert brudd på husordensreglene i perioden.

Styret har også behandlet søknader knyttet til oppussing av elektriske anlegg og VVS i enkelte leiligheter, samt hatt dialog med meglere og nye andelseiere i forbindelse med salg.

Det har vært omsatt 6 leiligheter i perioden.

Styret opplever den samlede arbeidsmengden som overkommelig.

Hovedsaker behandlet i perioden

I løpet av perioden har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

- utarbeidelse av vedlikeholdsplan og innhenting av tilbud
- flytting av borettslagets lån fra OBOS Bank til Nordea
- dialogmøter med styreledere i Schweigaards gate 78 samt Myklegardsgata 1 og 3
- bytte av vaktmester- og renholdstjenester
- kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer
- kontroll av brannalarmanlegg
- gjennomføring av 2 dugnader vår og høsten

Forsikringssaker

Det har ikke blitt utbetalt egenandeler i forbindelse med forsikringssaker i perioden.

HMS

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble gjennomført i september 2025.

Ukentlig kontroll av bygg og uteområder gjennomføres i henhold til avtale med vaktmesterselskapet Andersen.

Økonomi og regnskap

Borettslaget har i regnskapsåret ikke hatt større uforutsette eller ekstraordinære kostnader utover budsjett. Økonomien har utviklet seg stabilt og bedre enn forventet.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 244 000, mot et budsjettet overskudd på kr 85 000. Avviket skyldes god økonomistyring, nøktern bruk av midler og betydelig egeninnsats fra andelseierne.

Samlet disponible midler per 31. januar utgjør kr 980 000, noe som er godt over forretningsførers anbefalte nivå for å håndtere uforutsette hendelser.



Om lag 60 % av felleskostnadene går til kommunale avgifter, forsikringer, rente- og lånekostnader og strøm. Resterende midler dekker løpende vedlikehold, forretningsfører, vaktmestertjenester og styrehonorar.

Styret inngikk i august 2025 ny vaktmester- og renholdsavtale.

Avtalen inngår i et felles samarbeid mellom eiendommene som deler bakgård, og gir en årlig besparelse på ca. kr 26 000 sammenlignet med tidligere avtale.

Styret valgte også å inngå avtale om Norgespris på elektrisitet, noe som har gitt besparelser i vintermånedene.

Som følge av god økonomistyring og kostnadsbesparende tiltak ble det ikke funnet nødvendig å øke felleskostnadene for 2026.

Kostnaden for parkering ble justert fra kr 300 til kr 500 per måned.

Økningen skal bidra til finansiering av rehabilitering av parkeringsanlegget.

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeid

2024 Styret mottok 300.000,- uten krav til egenkapital fra Enova og Oslo kommune for å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Rehabilitering av gjerder, trapp og utemøbler. Organisering og gjennomføring av særskilt dugnadsarbeid i forbindelse med maling av felles gjerder i bakgården, høytrykksspyling og beising av utemøbler, samt rehabilitering av trapp fra platået og ned til Myklegardgata.

2023 Rehabilitering av yttervegger i bakgården

Det kom frem av en tilstandsrapport at to gavlvegger i indre gårdsrom samt hjørnet på fasaden til S80 måtte rehabiliteres. Styret fikk innvilget kr. 150.000 i støtte fra Kulturminnefondet.

2023 Istappanlegget

Det ble avdekket jordfeil på varmekabler i anlegget, og det ble lagt inn en ny kabelremse på ca. 50 meter.

2021 Piperehabilitering Vestfoldgata 2a

Pipen i Vestfoldgata 2a ble utbedret ved at et nytt stålrør ble senket ned i eksisterende pipe.

2020 Ettersyn vinduer

Vinduer og verandadører som den enkelte beboeren mente trengte ettersyn (f.eks. smøring) ble gjennomgått høsten 2020. Tiltaket omfattet cirka 15 leiligheter.

2020 Reparasjon fasade

Vestfoldgata 2 Fasaden oppe ved tak ble utbedret, både inne på gården og mellom husene Vestfoldgata 2 og 4. Murpussen hadde erodert oppe ved tak og falt ned.

2016 Porttelefoner

2016 Varmtvannsberedere

2014 Brannsikring med bl.a. utskiftning av dører i kjeller loft og boder

2012 Boning av gulv oppganger

2012 Brannsikringsarbeider

2011 - 2012 Oppussing av trappeoppganger

2010 - 2011 Rehabilitering av ventilasjon, piper og fasader



Pipene ble utbedret ved at nye stålrør ble senket ned i eksisterende piper. Alle leiligheter har nå tilgang til minst ett pipeløp. Ventilasjonskanaler har blitt rensset og ekstra ventiler montert. I Vestfoldgata 2 ble det montert en støystoppventil i hver leilighet. I Schweigaardsgate ble det montert en ventil i alle rom mot gate. Fasader har blitt vasket, reparert og malt. Pusset der det har vært nødvendig. Vinduer har blitt skrappt, børstet og malt. Porter, portrom og dører har blitt malt.



**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		602 282	459 265
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		257 792	244 947
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-69 645	-81 194
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 959	-20 736
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		160 189	143 017
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		762 470	602 282
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		852 668	693 370
Kortsiktig gjeld		-90 198	-91 088
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		762 470	602 282



SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 915 093	1 931 765	1 905 000	1 944 864
Andre inntekter	3	14 425	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 929 518	1 936 765	1 905 000	1 944 864
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 344	-6 879	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 770	-100 941	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar		0	-4 728	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-71 759	-146 278	-190 000	-295 000
Forsikringer		-279 409	-253 207	-270 000	-312 000
Kommunale avgifter	8	-414 959	-382 395	-427 432	-442 000
Energi/fyring	9	-157 347	-152 929	-150 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 028	-105 648	-74 028	-80 000
Andre driftskostnader	10	-193 771	-155 114	-169 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 425 487	-1 422 218	-1 518 460	-1 630 000
DRIFTSRESULTAT		504 031	514 547	386 540	314 864
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 627	35 063	0	0
Finanskostnader	12	-289 866	-304 664	-301 000	-269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 239	-269 600	-301 000	-269 000
ÅRSRESULTAT		257 792	244 947	85 540	45 864
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		257 792	244 947		



SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG

ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 690 309	7 690 309
Tomt		3 088 324	3 088 324
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	125 834	97 875
SUM ANLEGGSMIDLER		10 904 467	10 876 508
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		440	10 388
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 811
Driftskonto OBOS-banken		336 365	490 294
Sparekonto OBOS-banken		515 863	175 876
SUM OMLØPSMIDLER		852 668	693 370
SUM EIENDELER		11 757 135	11 569 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		1 295 362	1 037 570
SUM EGENKAPITAL		1 298 462	1 040 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 981 475	5 051 120
Borettsinnskudd	16	5 387 000	5 387 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 368 475	10 438 120
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 200	32 432
Leverandørgjeld		16 516	57 003
Påløpte renter		1 482	1 653
Annen kortsiktig gjeld	17	15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 198	91 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 757 135	11 569 878
Pantstillelse	18	10 937 000	10 937 000
Garantiansvar	14	3 914 000	8 577 000



Oslo, 13.02.2026

Styret i Schweigaards Gate 80/vestfoldg

Bjørnar Bjørkhaug

Maiken Eriksen

Tobias Bay Bang

Helge Solberg

Dani Aso



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Felleskostnader	1 473 012
Internett	74 028
Renter lån	307 824
Parkering	50 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 915 093

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	2 550
Tilskudd	11 875
SUM ANDRE INNETEKTER	14 425

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
---------------------------------------	--------



Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 100

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	-95 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 344
SUM REVISJONSHONORAR	-14 344

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 512
Drift/vedlikehold elektro	-7 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 759

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 129
Vann- og avløpsgebyr	-295 542
Feie- og tilsynsgebyr	-7 533
Renovasjonsgebyr	-101 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-414 959

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-157 347
SUM ENERGI / FYRING	-157 347

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 680
Håndverktøy	-1 326
Annet driftsmateriale	-5 234
Lyspærer og sikringer	-949
Vaktmestertjenester	-95 035
Renhold ved firmaer	-37 011
Andre driftskostnader	-6 191
Andre kontorkostnader	-16 946



Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 931
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-4 475
Tap på fordringer	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 771

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 878
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 863
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
Andre renteinntekter	629
SUM FINANSINTEKTER	43 627

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-289 839
Andre rentekostnader	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-289 866

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 690 309
SUM BYGNINGER	7 690 309

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,35% av Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og utgjør kr. 3 914 000. Selskapets andel i Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Gamle Oslo Servicesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester".

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 32 år.	
Opprinnelig 2021	-5 529 789
Nedbetalt tidligere	478 669
Nedbetalt i år	69 645
	-4 981 475
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 981 475

NOTE 16



BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 387 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 387 000

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt stipulert strømfaktura ANEO nov & des	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 000

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 387 000
Pantelån	4 981 475
TOTALT	10 368 475

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 690 309
Tomt	3 088 324
TOTALT	10 778 633



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntekter: kr. 1 929 518

Driftskostnader: kr. 1 425 487

Finanskostnader: kr. 289 866

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.25: kr. 762 470

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pennco Dokumentnrøkkelt: YQ9OY-RJ501-ZX1TH-A066C-MXH2O-H5WD



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnrøkke: YQ90Y-R501-ZX1H-A066C-MXHZO-H5WD



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

21 av 29

2410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf



Vedlikeholdsplan og godkjenning av tiltak for 2026

Forslagsstiller: Styret

1. Bakgrunn

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

2. Oppsummering av vedlikeholdsplan

Tiltak	Estimert kostnad
2026	2 000 000
Dører til portrom og inngangsdører	250 000
Innvendig fasade V2	800 000
Portrom S80 og V2	150 000
Porttelefon og elektroniske nøkkelsystemer	300 000
Sokkel utvendig og innvendig	200 000
Ventilasjon	200 000
Asfalt utenfor S80	100 000
2028	550 000
Belysningsutstyr og elektrisk anlegg kjeller og loft	250 000
Tilstandsrapport inntakskabler og hovedtavler	100 000
Kjeller S80/V2	100 000
Taktilstandsanalyse	100 000
2030	2 250 000
Bakgård	1 500 000
Overflater (vegger, himlinger, trapper og gulv) i fellesareal	750 000
2036	6 700 000
Inntakskabler og hovedtavler	600 000
Varmtvannsbereidere	200 000
Vinduer, dører og porter	5 900 000
Totalsum	11 500 000



3. Vurdering av eiendommens tilstand

De fleste tekniske systemer er i tilfredsstillende stand. Det er ikke registrert råte, fukt eller svikt i bærende konstruksjoner. Fasader innvendig og utvendig, samt bakgård viser varierende slitasje og forfall.

Tiltakene for 2026 gjelder primært utbedring av registrerte skader, forebyggende vedlikehold og sikkerhetsmessige og praktiske forbedringer.

Tiltakene er i stor grad overlappende og vil gi store besparelser hvis det gjøres samlet istedenfor hver for seg.

Styret vurderer tidspunktet for gjennomføring som riktig.

4. Tiltak som foreslås godkjent for 2026

Årsmøtet bes godkjenne følgende tiltak i 2026. Tiltakene ligger i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av innvendig fasade V2 kr 800 000

Det er registrert skader på vegg mot naboeiendom samt bak klatreplante som har stått inntil fasaden over tid. Vegetasjon binder fukt og kan føre til nedbrytning av puss og murverk. Tiltaket omfatter fjerning av plantevekst, kontroll av murverk og utbedring av skadet puss for å hindre videre fuktskader og større rehabiliteringsbehov.

2. Utbedring av sokkel utvendig og innvendig kr 200 000

Sokkelen bærer preg av skader og avskaling. Skader her kan føre til fuktopptrekk og avskalling av puss. Tiltaket innebærer fjerning av løs puss og rehabilitering av overflater for å sikre konstruksjonen.

3 Utskifting av porttelefon: kr 300 000

Eksisterende anlegg er ustabil drift og vi mottar mange klager.

Ny løsning vil gi bedre sikkerhet, mer stabil drift og redusert vedlikeholdsbehov.

Vi ser etter en løsning med video og mulighet for åpne dører fra app.

4. Ny asfalt – Vestfoldgata parkeringsområde – kr 100 000

Asfalten er i dårlig tilstand. Ny asfalt vil hindre videre forfall, redusere vanninntrengning og forbedre sikkerhet og brukervennlighet.

5. Oppgradering av portrom og inngangsdører: kr 400 000

Portrom anbefales oppgradert samtidig med sokkelarbeid for å samordne håndverkerkostnader. Tiltaket vil forbedre overflater og helhetsinntrykk samt redusere fremtidig vedlikeholdsbehov. Dørene er slitte, men funksjonelle. Renovering vil forlenge levetiden, bedre sikkerhet, og samordnes med øvrig arbeid i samme område.



6. Ventilasjon, rens og vurdering av forbedring: kr 200 000

Ventilasjonssystemet skal renses og kontrolleres for å sikre godt inn klima og redusere risiko for fukt og mugg. Det vurderes også installasjon av sentral avtrekksvifte dersom behov avdekkes.

Estimert totalt kostnad 2026: Nok 2 000 000,-

Styret anbefaler å legge inn 25% margin i budsjettet til overskridelser.

Finansiering

Tiltakene foreslås finansiert med en kombinasjon av egenkapital og låneopptak.

Styret vil sikre at borettslagets økonomi og likviditet ivaretas.

Tiltaket vil medføre en estimert økning i felleskostnader på 6%.

6. Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.
4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.



Gamlebyen, 10.februar, 2026

Innstilling styremedlemmer til generalforsamlingen 2026

Valgkomiteen for borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2 består i forkant av generalforsamlingen for 2026 av Per Ditlef Fredriksen og Vilde Mykkeltveit.

Komiteens mandat er å etterstrebe et styre som er sammensatt av personer med ulike kompetanseområder og som utfyller hverandres egnethet og personlige egenskaper. Det er også ønskelig med en jevn sammensetning av styremedlemmer fra de ulike byggene i borettslaget. Dermed har komiteen søkt å få oversikt over hvordan dagens styre har fungert og hvordan den enkelte har bidratt i arbeidet. Komiteen har lagt vekt på å finne kandidater som har erfaring med å jobbe i team og som har et tydelig ønske om å bidra til fellesskapet.

Årets komité har gjennom intervjuer med styret og aktuelle kandidater kartlagt 1) hvem av styremedlemmene som går ut og hvem som tar gjenvalg, og 2) hvilke kompetansefelt som trengs når nye styremedlemmer skal velges inn.

Under årets generalforsamling skal det velges to plasser i styret for ett år hver, ettersom styremedlemmene Tobias Bang og Dani Leander Aso flytter, og dermed går ut av styret. I tillegg er styreleder Bjørnar Bjørkhaug og styremedlem Helge Solberg på valg. De stiller begge til gjenvalg for to nye år.

Nåværende leder av borettslaget, Bjørnar Bjørkhaug (S80), har jobbet som logistikk og driftssjef for flytting og transport i Oslo siden 2013, og har hatt operativt totalansvar for opptil 2500 flytteprosjekter i året. Tidligere har han jobbet som yrkesfisker og villmarksguide, og han har kjørt Finnmarksløpet med hundspann. Han har krysset Hardangervidda til fots og med ski, tatt toget til Marrakech og Beijing og bodd et år i en landcruiser i Australia. Bjørkhaug liker utfordringer og kaller seg kaospilot, noe han mener kommer godt med når flytteprosjektene blir store og kompliserte. Av relevant kompetanse for styreledervervet understrekes spesielt den lange erfaringen som prosjektleder for flytting, lagring, renovering, store rammeavtaler, forsikring, catering, store arrangementer og med entreprenørbransjen. Bjørkhaug fremstår som en god organisator med viktig kompetanse på anskaffelser og kontrakter, og med høy gjennomføringsevne.

Helge Solberg (VG2) er utdannet sivilingeniør fra NTNU (da NTH) i 1985, og har primært arbeidet i byggebransjen i ulike roller. De siste 11 årene har han arbeidet i konsulentselskapet Paradigme AS, et firma som har spesialisert seg på prosjektstøtte til problemprosjekter i byggebransjen, og som han var med på å starte i 2012. Før dette har han arbeidet i Peab AS, Skanska AS, Boro Elconsult AS (nåværende navn: Rambøll AS), og Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen/Direktoratet for sivilt beredskap. I tillegg har Solberg lang erfaring med frivillig arbeid, og har engasjert seg stort i lokalmiljøet der han har bodd. I over 40 år har han hatt flere verv som er høyst relevante dette styrevervet.



Solberg har dermed lang erfaring med en rekke av arbeidsoppgavene som tilfaller styremedlemmer, og er en meget god organisator med høy gjennomføringsevne.

Anders Borgersrud (VG2), har en mastergrad i samfunnsøkonomi fra Universitetet i Bergen, og har gjennom studietiden vært aktiv med styrearbeid, bla som økonomiansvarlig i Bergen Realistforening og Studentkulturhuset i Bergen. Han har arbeidserfaring fra Forsvaret og jobber nå som økonomirådgiver hos Utdanningsforbundet, hvor han hovedsakelig arbeider med analyser og systemer. På siden er han styreleder i et startupselskapet Sekyr AS, som driver med cybersikkerhetsløsninger, hvor han blant annet har ansvar for regnskap og administrasjon. Som person beskriver han seg som rolig, omgjengelig og en som liker å bidra.

Elias Grindstrand (S80) har utdanning med bachelorgrad som Elektroingeniør fra NTNU og studerer master ved UIO innen fornybar energi. Han jobber i Elvia AS som prosjektingeniør med nytilknytninger, forsterkninger og omlegginger i samarbeid med installatører, kunder og entreprenører. Dette innebærer tilknytning av elektriske anlegg/installasjoner, analyse og dimensjonering av nettet. Prosjekteringen er både teknisk og avtalerettslig, involverer bestilling av prosjektet gjennom rammeavtaler eller anbudsrunder, og oppfølging av prosjektet mot entreprenør. Han har også ansvar for tilknytning av produksjonsanlegg og generelt god forståelse for elektronikk og elektriske anlegg. Han beskriver seg som en positiv og driftig person som liker å få ting gjort effektivt og samtidig ordentlig.

Til borettslagets ordinære generalforsamling for 2026 innstiller valgkomiteen med dette Anders Borgersrud og Elias Grindstrand som styremedlemmer for ett år hver. Bjørnar Bjørkhaug innstilles som leder av borettslaget for to nye år og Helge Solberg innstilles som styremedlem for to nye år.

Per Ditlef Fredriksen
Vilde Mykkeltveit



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 5410 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maiken Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vilde Mykkeltveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

- For
 Mot

Sak 6 Vedlikehold 2026

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av ny revisor

Valg av ny revisor godkjennes.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Helge Solberg

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

- Anders Borgersrud
 Elias Grindstrand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Jens Christian Fodstad
 Ragnhild Marthine Bø



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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