PRIVATMEGLEREN

BJERREGAARDS GATE 56H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

HAGEBY EIENDOMSMEGLING AS
v/Christian Greiner
c/o Privatmegleren Aksept AS, 0171 OSLO
E-post: christian.greiner@privatmegleren.no

Deres ref.: 330260007 . Vår ref.: 5666-1-122 Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Organisasjonsnr:	921768435
Aksjonær:	Solstad, Emil
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	122
Aksjeboenhetsnumer:	00071
Adresse:	Bjerregaards Gate 56 H, 0174 OSLO
Aksjenummer:	3927-3950
Gnr.	218
Bnr.	78

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3325147.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

5 % økning av felleskostnader fra 1. januar 2026.
Vedtak fra generalforsmaling den 06.05.2025, les mer i innkallingen til generalforsmaling: “Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til vedlagte saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak”. Balkongprosjektet finansieres av et nytt lån i DNB, med første utbetaling mars 2026. IN-ordning på lånet vil etableres sommeren/høsten 2026. Vedlikehold av balkongene fordeles på boligselskapet og oppføring av nye balkonger dekkes av andelseier selv. Ny fordelingsnøkkel vil opprettes i forbindelse med prosjektet.
Styreleder ønsker å få oppgitt telefonnummer og e-post adresse til nye aksjeeiere. Megler bes oppgi dette til forretningsfører sammen med melding om salg. Styret ber om at alle kjøpere gjør seg kjent med boligaksjeselskapets egne nettsider www.bb56.no. Der finner de mye nyttig informasjon. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11500125 10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo:	2 252 598,00
Innfrielsesdato:	01.02.2037
Type Rente:	Flytende rente

Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160773720
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	23 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.06.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2026

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15161673010
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	8 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 793,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 094,10	
Felleskostnader	2 698,92	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	50,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 574,-
Annen formue:	8 299,-
Gjeld:	112 904,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11500125 10
Restsaldo:	10 010,40
Kapitalkostnader:	338,82
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160773720
Restsaldo:	102 427,71
Kapitalkostnader:	1 370,39
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15161673010
Restsaldo:	35 599,47
Kapitalkostnader:	649,62

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 148 037,58,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Rasmus Steen Askeland Pettersen, e-post: bjerregardsgt@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

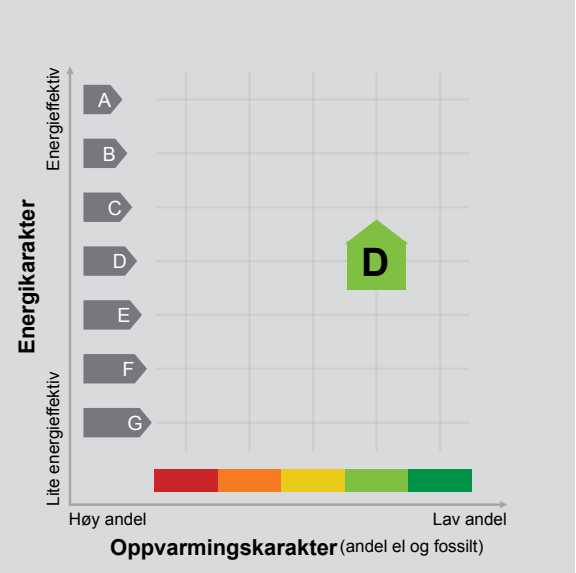
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535961
Merkenummer	Energiattest-2025-240769
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjerregaards gate 56H	80535961	H0101	0	0	
Waldemar Thranes gate 49D	80535961	H0102	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	60 m²
Totalt BRA	60 m²
Oppvarmet luftvolum	144 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	73,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning	8.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 408 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 053 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 408 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 355 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 053 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 408 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5666

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - 5666 Bjerregaardsgates Boligs. AS.pdf
2. Revisjonsberetningen 5666.pdf
3. Årsrapport styreaŕet 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Schau

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

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

Valg av 1 varamedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 1:

- Hans Kristian Rustad

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

Valg av 1 varamedlem 2 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem 2:

- Ida Ruth Mathisen

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

---

Sak 7
Utskifting av porttelefonsystem

Forslag fremmet av:
Didrik Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

oppdatere oversikt over beboere.

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

Styret er positiv til utskiftning av porttelefonsystem

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

---

Sak 8
Utbygging av balkonger i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret er for forslaget; Balkonger mot bakgård vil være svært positivt for bomiljø og trivsel, samtidig som at det bedrer sikkerheten mhp både rømning og manglende vedlikehold.
Når brannkalkongene uansett må rehabiliteres er en god måte å besørge verdiøkning for boligselskapet ved kostnadsbærende vedlikehold. Kostnaden vil gi en verdiøkning av bygget, samtidig som at det gir en nytteverdi.
Styret mener alle mulige forhold nå er vurdert, og med godkjenning fra PBE dermed fullt ut realiserbart.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf

Sak 9

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

Forslag fremmet av:
Axel Brynjulfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

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

Forslag fremmet av:
Axel Brynjulfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om IN ordning (hentet fra OBOS)
Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere husleie?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

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

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

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

Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)
Kostander for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo,10.03.2025
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Susanne Dorthea Dietrichson/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	1
Bodleie	17 700
Vaskeripenger via DNB-konto	79 715
SUM ANDRE INNTEKTER	**97 416**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 090.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-560
Millab Consult AS	-14 159
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 719**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-158 420
Vann- og avløpsavgift	-1 250 108
Renovasjonsavgift	-425 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 834 008**

NOTE: 10
VASKERI

Inntekter via betalingsløsning	38 754
SUM VASKERI	**38 754**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 643 978
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 644 473**

NOTE: 15
BYGNINGER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-291 838**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.218/bnr.78

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	3 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 490**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 519 600.
Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	1 868 490	
Nedbetalt i år	174 596	
		-2 566 914
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,84 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	93 807	
Nedbetalt i år	48 158	
		-1 458 035
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,75 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 941 698	
Nedbetalt i år	958 302	
		-16 100 000
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 039 875	
Nedbetalt i år	127 727	
		-5 832 398
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 957 347**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-656 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-656 500**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	656 500
Pantelån	25 957 347
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**26 613 847**

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

Bygninger	28 891 916
Tomt	2 547 450
TOTALT	**31 439 366**

Resultatanalyse 2024
Bjerregaardsgates Boligselskap A/s

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: W6ZLE-1IXFX-WKMJF-4SPYJ-GKI5Q-C5ZMP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Årsrapport styreåret 2024

Bjerregaards Gates Boligselskap AS

Generelle opplysninger om boligselskapet

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

Gårds- og bruksnummer: 218 78

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

Bjerregaardsgates Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets sammensetning

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte bestått av:

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

Varamedlem Ida Ruth Mathisen
Varamedlem Kristian Evensen

Styrets overordnede målsetning:

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

Styrets arbeid 2024-2025

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

Følgende større arbeider er blitt gjennomført:

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

Styrets planer framover:

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

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

Kommunikasjon (Vibbo og e-post)

NY STYREMAIL: bjerregardsgt@styrerommet.no

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

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

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

Økonomisk oversikt

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

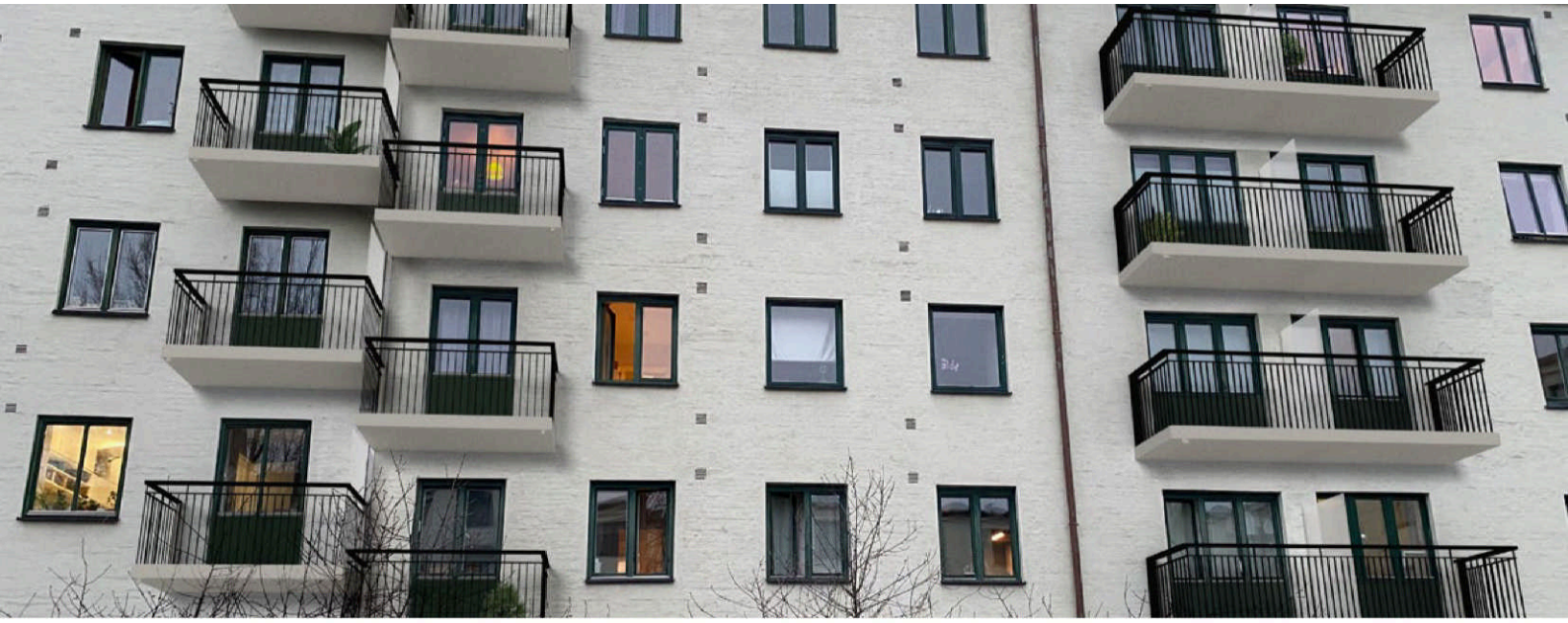
Sosiale verv (hagegruppe, festkomite etc.)

Sommerfest? Grønnsaker fra egen hage? Utekino i bakgården?

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

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

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



Revidert balkongprosjekt

Saksfremstilling til generalforsamling
Mai 2025
Bjerregaards gates Boligselskap AS

Bakgrunn

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

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

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

Hva er endret?

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

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

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

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

Oppdatert pristilbud

Pristilbud fra Balkongteam.

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

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

Finansiering

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

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

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

Fasadeoppriss bakgård
Eksisterende



FASAD 1



FASAD 2



FASAD 3



FASAD 4



Vedlegg 4

Fasadeoppriss bakgård
Nye balkonger



FASAD 1



FASAD 2



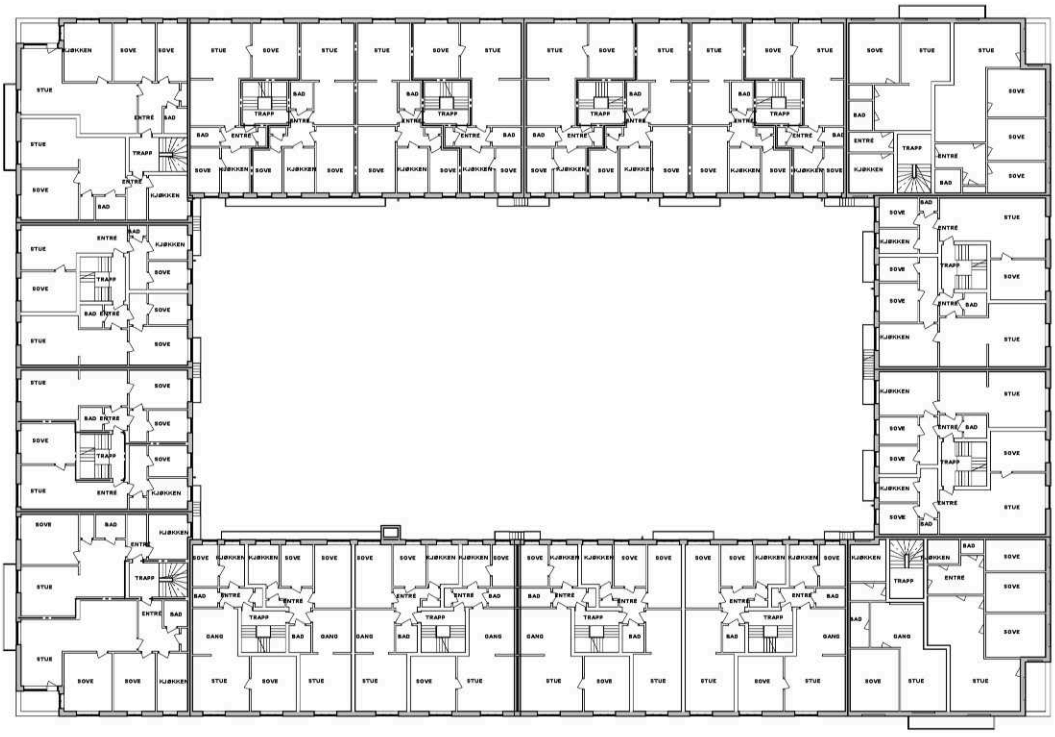
FASAD 3



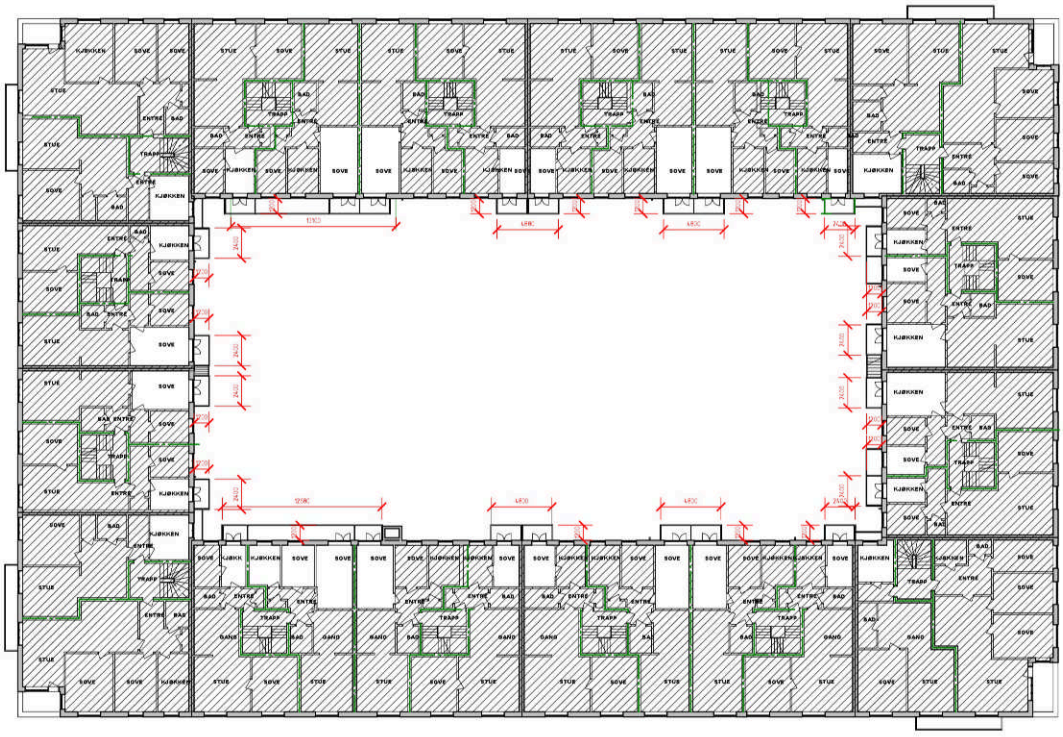
FASAD 4



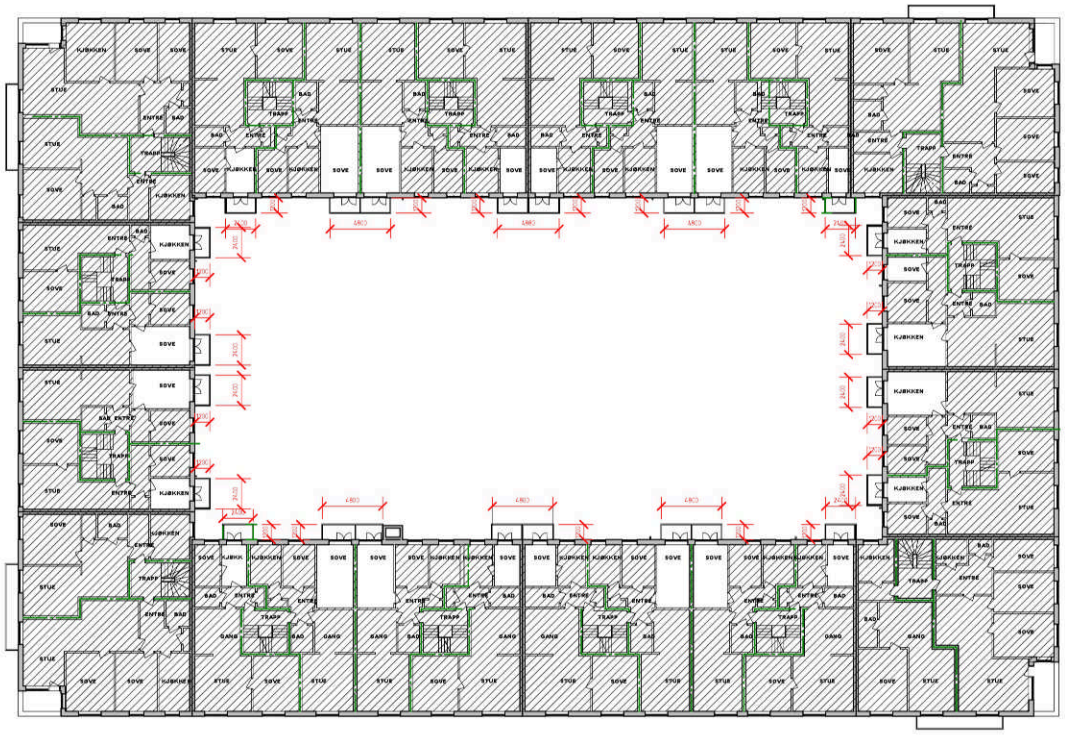
Eksisterende Plan 4-5



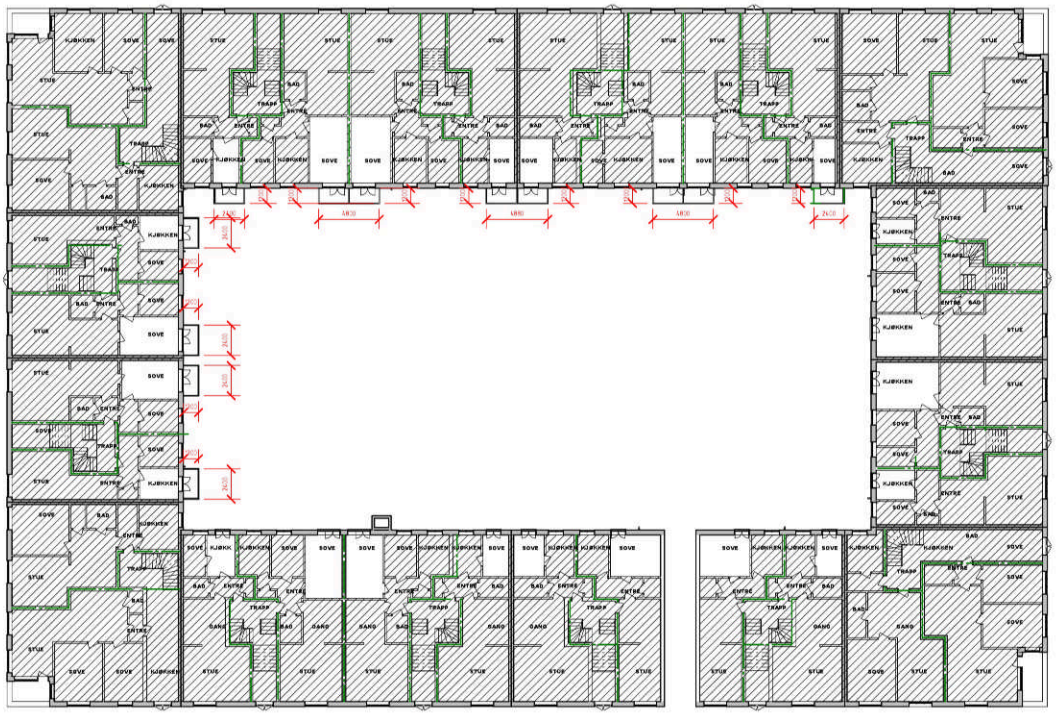
Ny Plan 4-5



Ny Plan 2-3

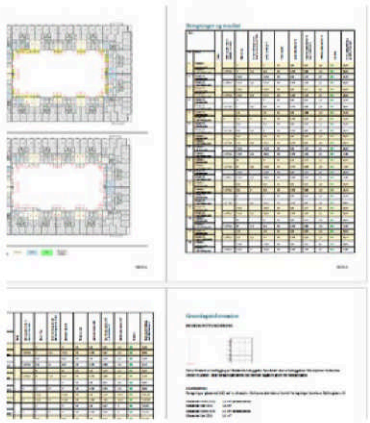


Eksisterende Plan 1



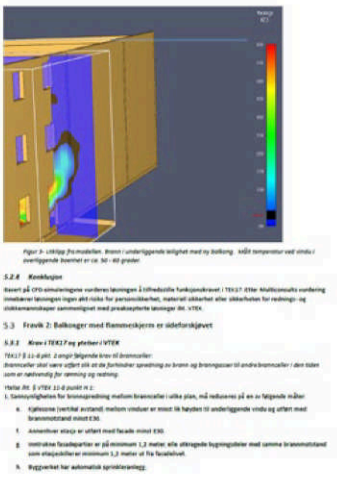
Fagrapporter

Dagslysberegning
For å være sikker på at tiltaket ikke strider i mot noen krav, og at ingen leiligheter belastes negativt, er det gjennomført en dagslysberegning. Det er tatt utgangspunkt i krav fra TEK17 og det er kalkulert for alle rom som påvirkes av balkongutbyggingen. Ingen rom havner under kravet.



Brannrapport
Det er gjennomført brannprosjektering av Multiconsult.
Helhetlig sett vil prosjektet forbedre brannsikkerheten, ved at utkragede balkonger forsinker eventuell brannsmitte via fasade, samt at tilgang og sikring av sekundærrømning via brannbalkonger bedres.

Det er undersøkt om leilighetene som har ett vindu inn mot hjørne kan få fransk balkong. Grunnet for kort vertikal avstand mellom åpninger i fasade, og dermed økt fare for brannspredning, vil ikke dette la seg gjøre.



Positive effekter

Verdiøkning (estimert 300 - 600 000 i 2022)

Økt trivsel med tilgang til lys og luft

Mer stabile naboforhold

Mer levende fasade og bakgård

Økt sosial samhandling

Økt trygghet - “eyes on the street”

Mindre behovstrykk på terrassen gir andre lettere tilgang

Bedre bomiljø



Det gjøres spesielt oppmerksom på:

Brannbalkonger må uansett rehabiliteres

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

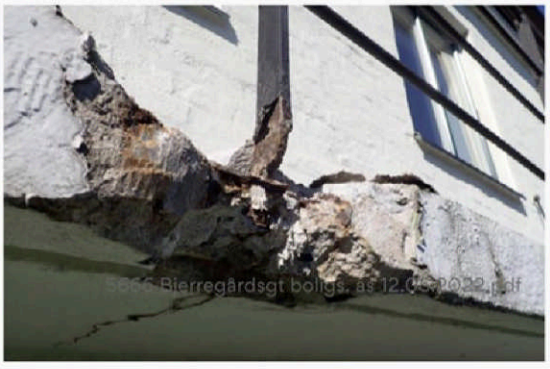
Tidligere rapporter er tydelige på at det burde ses nærmere på en utskiftning om ikke brannbalkongene kan fjernes.

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

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

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






Balkongteam
DETTE ER Å ANSE SOM EN PRESENTASJONSTEGNING, EN DEL DETALJER KAN AVVIKE FRA VIRKELIG SITUASJON.
BRUK AV DENNE TEGNING, HELT ELLER DELVIS I ORIGINAL ELLER KOPI, KREVER SAMTYKKE FRA BALKONGTEAM

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.25
Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martin Schau

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Hans Kristian Rustad

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Ida Ruth Mathisen

Sak 7 Utskifting av porttelefonsystem

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utbygging av balkonger i bakgården

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til generalforsamling 2025 for Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921768435
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 18:00 til 12. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2025, Ila skole (kantine).

Antall stemmeberettigede aksjeeier som deltok: 125.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Schau (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Schau

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Kristian Rustad (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Kristian Rustad

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Ruth Mathisen (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Ruth Mathisen

7. Utskifting av porttelefonsystem

Fremmet av: Didrik Bakke

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

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

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

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

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

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

Samtidig må det nevnes at prisingen av Unloc er mer gunstig for sameier som har mange leiligheter som benytter samme oppgang.
Pris på 588kr pr leilighet pr år (49 pr mnd) er vesentlig høyere enn kostnadene vi har knyttet til porttelefonsystemet i dag.

Styret er positiv til utskiftning av porttelefonsystem

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utbygging av balkonger i bakgården

Det henvises til vedtak av GF 2022 om at styret igangsetter balkongprosjektet. Prosjektet har nå godkjenning fra PBE, men er revidert fra tidligere forslag mhp plassering av balkongene og pris. Styret ønsker derfor saken fremlagt for nytt vedtak.

Balkongprosjektet foreslås gjennomført ihht fremstilling i vedlegg: BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025

Styrets innstilling

Styret er for forslaget; Balkonger mot bakgård vil være svært positivt for bomiljø og trivsel, samtidig som det finansierer kritisk vedlikeholdsarbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til vedlagte saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Om IN ordning (hentet fra OBOS)
Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere husleie?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

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

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

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

Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)
Kostander for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomfø-re ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**

Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Axel Brynjulfsen

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

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

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

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

Denne saken er tatt opp som en ny og oppdatert sak på årets Generalforsamling. I prosessen med omprosjekteringen og søknad til godkjenning hos PBE er flere rådgivere, konsulenter og saksbehandlere gått god for løsningen. Styret er ikke i tvil om lovligheten, og basert på dialog med OBOS og erfaring fra balkongutbygger mener styret det vil være ekstremt lite sannsynlig at et eventuell søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (mindretallsvern) vil vinne frem.

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"

Fremmet av: Axel Brynjulfsen

Balkongsaken kan potensielt bli et omfattende arbeid for styret, og jeg lurer på hvordan kostnader tilhørende dette skal allokeres. Eventuell bygging av balkonger vil gi en solid gevinst til de berørte enhetene, samtidig som leiligheter som ikke får etablere balkong, ikke vil øke i verdi. Dermed tenker jeg det er rimelig at det avklares at

alle kostnader til prosjektering, oppfølging, bygging m.fl. skal dekkes av de begunstigede enhetene, og ikke av fellesskapet. Dette inkluderer den tiden styret bruker på prosjektet, som øvrige leiligheter ikke bør betale for.

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

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

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder:	Rasmus Steen Petersen	2024-2026
Styremedlem:	Hans Gjesme	2024-2026
Styremedlem:	Martin Schau	2025-2027
Styremedlem:	Kaj Hosam Waarie Nilsskog	2024-2026
Varamedlem:	Ida Ruth Mathisen	2025-2027
Varamedlem:	Hans Kristian Rustad	2025-2026

Protokollen signeres av:
Møteleder: Rasmus Steen Pettersen /s/
Protokollvitne: Daniel Vestøl/s/
Protokollvitne: Åse Meyer/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. desember kl. 15:00 og lukker 19. desember kl. 15:00.

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.
- **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. Finansiering av balkongprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rasmus Steen Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Rustad 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

Finansiering av balkongprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle finansieringen av balkongprosjektet. Prosjektet har vært presentert og vedtatt i tidligere generalforsamlinger. Denne saken innebærer ingen endringer av prosjektet eller de kostnadsmessige rammene som ligger til grunn. Styret ønsker et eget vedtak som omhandler selve låneopptaket og fordeling av kostnadene. Dette er gjennomgått juridisk, og anbefaling fra våre rådgivere er fulgt. Det gjøres oppmerksom på at detaljer rundt kostnadsfordeling kan avvike fra tidligere uttalelser. Disse presiseres.

Ved generalforsamling 6. mai til 12. mai 2025, ble det i sak 8 vedtatt å bygge balkonger mot bakgården i henhold til saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak. Godkjenningen gjelder oppgradering av eksisterende brannbalkonger og oppføring av nye bruksbalkonger på alle fasader inn mot lukket bakgård. Godkjenning fra PBE ble 08.08.2025 erstattet med nytt vedtak, saksnr. 202552937-18, som inkluderer godkjent dispensasjon fra TEK17 §13-7 grunnet avvik i opprinnelig dagslysberegning. Dette utgjør i praksis ingen forskjell for prosjektet.

Fordeling av kostnadene ifbm. med balkongprosjektet må løses med et såkalt skjevfordelt lån. Det er derfor nødvendig med en IN-ordning. I sak 9 i årsmøte i mai ble det vedtatt at boligaksjeselskapet oppretter individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og at styret inngår nødvendige avtaler for gjennomføringen. Opprettelse av IN-ordningen avventes til låneopptaket ifbm. balkongprosjektet er innvilget. Styret er i dialog med OBOS om ordningen. Ytterligere informasjon om IN-ordningen er vedlagt.

Fordeling av kostnader

- Oppføring av nye bruksbalkonger og utvidelse av brannbalkonger dekkes av den enkelte aksjonær som får ny balkong. Herunder gjelder også nye dører og eventuelle nødvendige tilpasninger (VVS, elektro).
- Vedlikehold og oppgradering av eksisterende brannbalkonger defineres som bygningens konstruksjon og skal etter vedtektenes punkt 4.2 (3) dekkes av boligselskapet. Særskilt kostnad for dette fordeles etter selskapets fordelingsnøkkel.

Vedrørende særskilt kostnad for vedlikehold/oppgradering av brannbalkonger:

Særskilt kostnad for vedlikehold/oppgradering av brannbalkonger er ihht. tilbud fra entreprenør estimert til kr 7 500 000. Styret har tidligere formidlet intensjon om at denne kostnaden i størst mulig grad dekkes av de som får balkong. At boligselskapet som helhet ikke belastes vil være i strid med vedtektene. Styret har derfor gjort en prinsipiell vurdering og foreslår at denne kostnaden settes til halvparten av estimatet, altså kr 3 750 000.

Vedrørende "ikke-ønskelige" balkonger:

Vedtaket fra GF i mai 2025 henviser til tillatelse fra PBE med utbygging av alle balkonger. På dette tidspunkt i prosessen var det fortsatt usikkert hvor mange som faktisk ønsket balkong, og styret formidlet at dette må videre behandles etter en fullstendig kartlegging. Kartleggingen viste at det er svært få som ikke ønsker balkong. Det er ingen besparelse i å fjerne disse, heller økt kostnad og usikkerhet, og dårligere helhetlig løsning. Styret trodde en mellomløsning kunne ordnes, hvor de det gjelder slipper kostnaden såfremt balkongen ikke benyttes. Dette ble formidlet i høst. Etter en omstendelig gjennomgang med Obos, av juridiske og økonomiske forhold i prosjektet, har en slik ordning vist seg å ikke være gjennomførbar. Styret vil beklage til de det gjelder, som hadde forventet seg noe annet. Prosjektet gjennomføres dermed i sin helhet ihht vedtak fra GF i mai 2025 og tillatelse fra PBE. Oppføring og utvidelse av nye bruks-/brannbalkonger dekkes den enkelte aksjonær som får ny balkong, uten unntak.

Kostnadsestimater

Justerte priser per 31.10.2025, jmf. vedlagte tilbud.

-

Balkongentreprise: kr 13 700 000 *(inklusiv særskilt kostnad vedlikehold/oppgradering av eksisterende brannbalkonger)*

- Balkongdører: kr 5 000 000
- Tilpasning/fjerning av radiatorer: kr 500 000

Finansiering

Boligaksjeselskapet må ta opp lån for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. Styret har mottatt tilbud fra **Dnb** på kr **20 000 000** med nedbetalingstid på **30 år** og nominell rente på **5,35%**. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Boligselskapet sin bygningsmasse pålydende kr 36 000 000.

Dersom flertallet ikke vedtar finansiering gjennom låneopptak, vil prosjektet måtte utsettes og alternative finansieringsformer må vurderes. Dette vil medføre kostnader for boligaksjeselskapet, ettersom det allerede er påløpt utgifter knyttet til blant annet entreprenør og godkjenning fra PBE.

Planlagt oppstart

Entreprenør planlegger oppstart i slutten av januar 2026. Prosjektet er beregnet å ta 6 måneder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ta opp lån til balkongprosjektet på vegne av boligaksjeselskapet. IN-ordning på lånet gir beboere fleksibilitet til å nedbetale sin andel fellesgjeld, noe som kan redusere månedlige kostnader. Styret foreslår at IN-ordningen kun gjelder lånet for balkongprosjektet. IN-ordning på andre eksisterende lån kan vurderes ved et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av boligaksjeselskapet for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. IN-ordningen på lånet etableres og administreres av styret ved innvilget låneopptak.

Vedlegg

1. IN ordning.pdf
2. Tilbud balkongdoŕer - oppdatert pdf.pdf
3. Tilbud balkongentreprenad - Oppdatert pdf.pdf

IN ordning

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

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

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

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

Hva går ordningen ut på?

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

Avtaleforholdene

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

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

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

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

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

Er det mulig å reversere innbetalingene?

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

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

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

1. Bruk den banken du vil

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

2. Verdien på boligen din stiger

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

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

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



Tilbud balkongdører

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask

+47 91 83 47 47

2.0 Produktbeskrivelse

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 31.10.2025

Prosjekt: **Bjerregaardsgates Boligselskap AS**

Kontaktperson: Rasmus Steen Pettersen.

Tilbudsgrunnlag: Befaring på stedet samt fasadeoppriss bakgård av dato 29.10.2025 fra arkitekt Rasmus Steen Pettersen (vedlagt)

Antall balkongdører: Antall dörer er totalt 98st. Montasjen skjer i samband med øvrige arbeider.
Eventuelle dører i ettertid tilbydes separat.

Priser balkongdører:

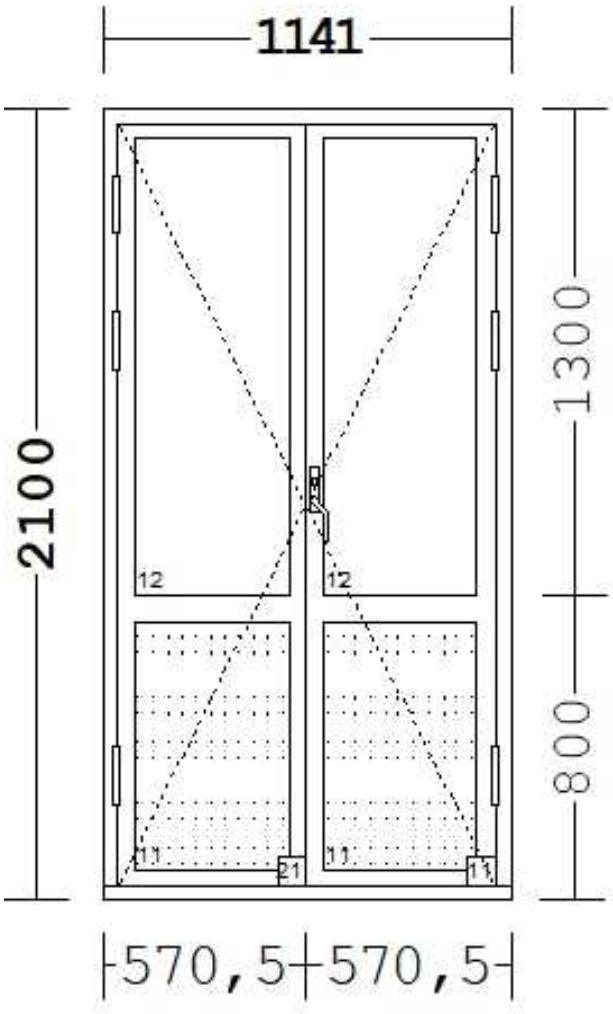
Type dør til balkonger	Pris ink. mva
Dobbelt dør utadslående - 48st	38 313
Dobbelt dør med sidevindu utadslående - 49st	44 313
Type dør til franske balkonger	
Dobbelt dør innad slående med spilerekkverk - 0st	44 063
Dobbelt dør med sidevindu innad slående med spilerekkverk - 1st	55 188

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit. 2 Lag energi S (6(SI1)h-15Ar-4h) Trinnløs luftestilling tilbydes kun på utadslående dører.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



4.0 Montering

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.
For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene eller prosjektleder, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.



Tilbud kun balkonger

Innhold









1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Spiserom og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av balkong
4.7 Rør og elektroarbeid
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 800 balkonger over 26 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask
+47 91 83 47 47

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 31.10.2025

Prosjekt:	**Bjerregaardsgates Boligselskap AS**
Kontaktperson:	**Rasmus Steen Pettersen**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet samt tegninger fra arkitekt Rasmus Steen Pettersen (vedlagt)
Antall balkonger:	I henhold til vedlagte tegninger.
Størrelser:	Enkelbalkonger med mål 1,2 x 2,4 m. Øvrige balkonger i henhold til vedlagte fasadetegninger.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Skillevegger:	18 stk. skillevegger i Opalglass festet mot en stående stålsøyle i bakkant. Höjde 1,8m Åpningsbare i etasje 4-5 og faste i de øvrige etasjene.
Trapper/stiger:	4 stk. trapper mellom balkonger fra etasje 5-4 er inkludert. Åpningsbart rekkverk med en form for løsning med stiger på de 8 øvrige balkongene merket med gult. Disse må prosjekteres sammen med branningeniør for godkjent løsning.
Nedkapping:	Nedkapping av eksisterende brannbalkonger inkludert bortkjøring er inkludert.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Sideskjermer:	36st sideskjermer i Laminert Opalglass festes på gavelrekkverkets inside. Höjde 1,8m.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon med spilerekkverk:	10 827 329
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest (er tidigere fakturert)	40 000
Brannprosjektering (er tidigere fakturert)	30 000
Etablering og mannskapsrigg	87 600
Totalt :	**10 984 929**
Mva (25%)	2 746 232
Totalt inklusive mva : NOK	**13 731 161**

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

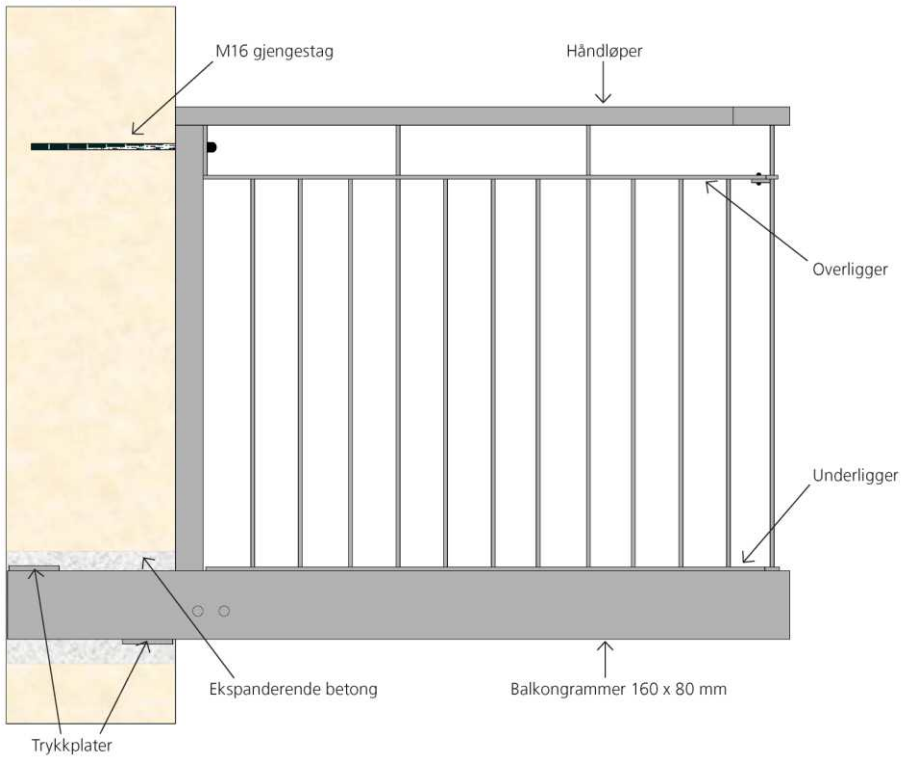
2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.

Prinsipptegning
Balkong 1900:



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdører er tilbudt separat og er ikke inkludert i dette tilbudet.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.5 FDV

Når balkongene er ferdig montert så leverer vi en FDV,
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 63 ampere. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering balkongen er inkludert i prisen.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.
Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.
Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

I henhold til en eventuell seinere avtale.
Som kontrakt benytter vi Norsk Standard.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Fast pris uten indexregulering. Gjelder under forutsetning at prosjektet er ferdigmontert senest uke 27 2026.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.1 Referanseprosjekt

Tilbudt rekkverk i glass.





Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



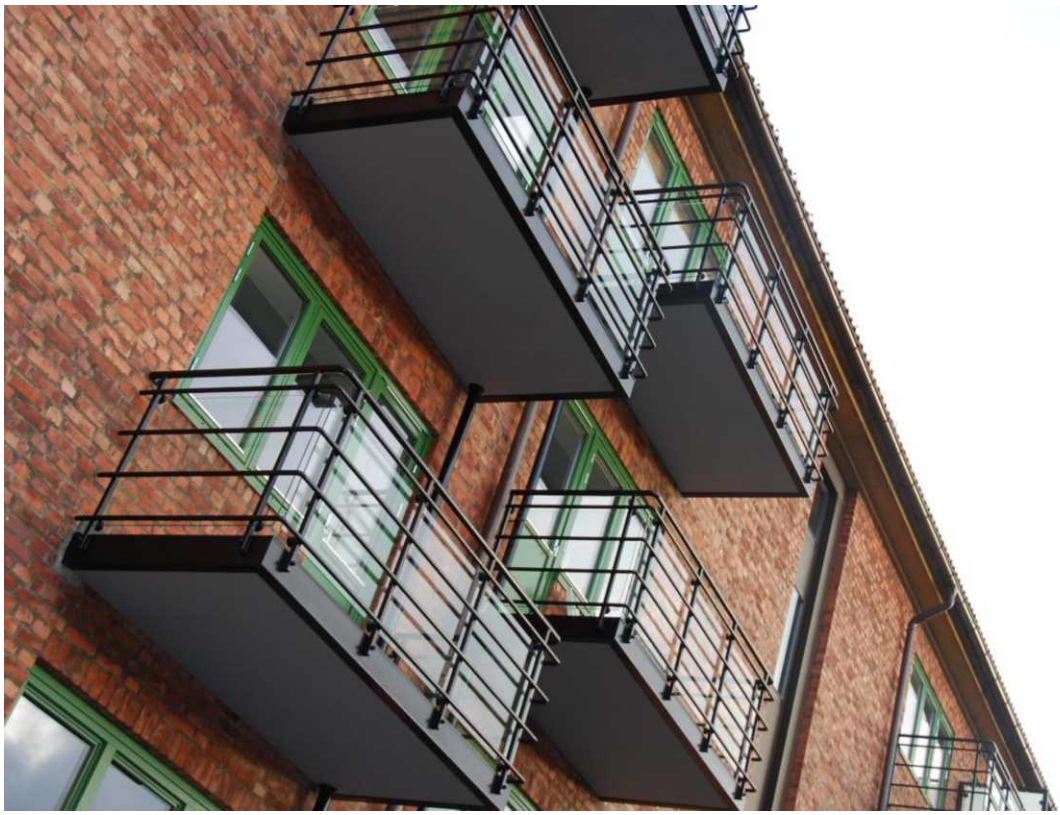
Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)



Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



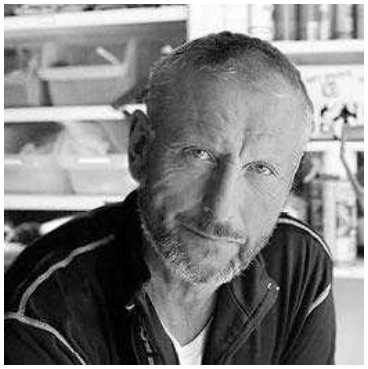
Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.12.25
Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rasmus Steen Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Rustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Finansiering av balkongprosjektet

Det vedtas at styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av boligaksjeselskapet for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. IN-ordningen på lånet etableres og administreres av styret ved innvilget låneopptak.

☐ For

☐ Mot

**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.

Vedtekter

for Bjerregaardsgates Boligselskap A/S, org.nr. 921768435

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2019
Endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2016
Endret på ordinær generalforsamling 22. mai. 2012
Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2011
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.august 2006.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S er et boligselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1. Aksjer og og aksje-eiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 519.600,- fordelt på 5 196 aksjer à kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Aksje-eierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3. Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret etter søknad samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom;

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av

bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4.1. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Lufteventiler, kanaler (naturlig ventilasjon) må ikke tettes igjen eller bygges inn. Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Ved utskifting av egne vinduer og verandadører skal de nye vinduer og dører være av samme utseende og utforming som de eksisterende slik at gårdens fasade bevarer et ensartet preg. Styret kan i denne anledning gi slike pålegg som er nødvendige for å ivareta estetiske og funksjonelle hensyn.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør. Dersom felles vedlikehold gjør det nødvendig å fjerne, rive eller gjøre forandringer i slike apparater, innretninger eller konstruksjoner vil selskapet bære kostnadene med å rive eller forandre dem, mens aksjeeieren

selv er ansvarlig for eventuell remontering eller gjenoppføring etterpå.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeierens regning.

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.

4.2. Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 – 18.

4.3. Bygningsmessige endringer

(1) Aksjeeier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer i sin bolig som går utover vanlig vedlikehold.

(2) Bygningsarbeider i aksjeeiers regi skal ikke i unødvendig eller urimelig grad være andre beboere til ulempe med støy, trafikk, hensetting av bygningsmaterialer og avfall, eller annet.

(3) Styret kan i denne anledning gi slike pålegg til aksjeeier som anses saklige og rimelige for å ivareta boligselskapets interesser og hensynet til de øvrige beboere.

(4) Særlig aktsomhet skal utvises i forbindelse med inngrep i bærende konstruksjoner og våtrom og annet som medfører særlig risiko for skade på andre boenheter eller fellesarealene. Alle våtromsarbeider skal utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med til enhver tid gjeldene våtromsnorm.

(5) Dersom bygningsarbeidene krever tillatelse fra offentlig bygningsmyndighet er aksjeeieren selv ansvarlig for å innhente slik tillatelse. Arbeider kan ikke igangsettes før slik tillatelse foreligger.

(6) Aksjeeieren står ansvarlig for byggearbeidene overfor bygningsmyndighetene, boligsaksjeselskapet og andre beboere. For skade på andre aksjeeieres bolig eller på fellesarealene hefter aksjeeieren etter reglene i borettslagsloven § 5-13 og 5-15 og alminnelige erstatningsrettslige regler. Aksjeeieren hefter i denne anledning også for feil som er begått av noen som handler på vegne av ham, slik som håndverkere og andre hjelpesmenn, herunder tekniske konsulenter og arkitekt.

(7) Det er ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller balkongene. Med innretninger menes for eksempel skillevegger, terrassebord, blomsterkasser, fliser og antenner m.m. Styret kan besørge innretninger montert i strid med denne bestemmelse fjernet, samt pålegge aksjonærene å dekke eventuelle kostnader ved fjerning. Monteringer i strid med denne bestemmelse kan gjøre beboer økonomisk ansvarlig for tap av garantier eller reklamasjonsrett. Montering av markise over balkong i 5. etg og utebelysning generelt skal godkjennes av styret, samt at montering kun kan utføres på yttervegg og ikke i taket (balkongdekket) eller på balkongens brystninger av fagkyndig personell. Montering av markiser må følge styrets retningslinjer for plassering, utseende og fargevalg. Ved montering av markiser vil aksjonæren selv være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader dette påfører bygget

4.4. Forsikrings-bestemmelser.

(1) Boligaksjeselskapets styre tegner forsikring som dekker boligaksjeselskapets behov.

Boligaksjeselskapets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

a) Bygningsforsikring m/påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnummer.
b) Tap av felleskostnader
c) Styreansvar
d) Rettshjelp
e) Arbeidsmaskinforsikring

(2) Beboeren har selv ansvaret for å dekke sitt inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av boligaksjeselskapets huseierforsikring, og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikrings-selskap.

(3) Beboeren har plikt til å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et

erstatningstilfelle på boligaksjeselskapets forsikring, enten han selv har forårsaket skaden eller avdekker at slik skade er i ferd med å skje.

(4) Beboeren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring.

Beboeren plikter å holde leiligheten oppvarmet på en slik måte at frostsprengninger unngås.

Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført Boligaksjeselskapet som følge av at beboeren ikke har oppfylt kravene i dette punkt vil bli belastet beboeren.

(5) Boligaksjeselskapet plikter å oppfylle kravene i gjeldende brannforskrifter. Dette medfører blant annet at alle boenheter skal ha minst en røyvarsler og et brannslukningsapparat ABE Kl.3 (6 kg). Den enkelte beboer plikter å påse at utstyret er tilstede og i funksjonsdyktig stand.

(6) I saker som utløser boligselskapets forsikring og hvor skaden skyldes uaktsomhet eller manglende vedlikehold også på faste installasjoner og integrert inventar, har styret fullmakt til å vurdere hvorvidt egenandelen skal belastes aksjonær eller boligselskapet

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3. Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

6.2. Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7.1. Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamed lemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styreleder behøver ikke være aksjonær i selskapet. Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen skal være aksjonærer i selskapet, dog slik at også boende ektefelle eller samboer av aksjonærer er valgbare til et slikt verv.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(5) Etter innstilling fra styret velger generalforsamlingen valgkomité bestående av leder og 2 medlemmer. Valgkomité velges for 1 år.
Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

7.2. Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3. Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antall aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. aksjeloven § 2-2 (1) nr. 4
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av aksjebolig i selskapet
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn kr 1 mill.

7.4. Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1. Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

8.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8.3. Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal angis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5. Møteledelse og protokoll

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

8.6. Stemmerett og fullmakt.

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

8.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9.2. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10.1. Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

10.2. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10.3. Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Oslo 19. mai 2016

HUSORDEN – Bjerregaardsgate boligselskap
Revidert oktober 2021

Innledning
Husordensreglene er laget for å skape trivsel og hygge for oss som bor her. Da trengs det noen felles kjøreregler og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
Hvis gjentatte brudd på husordensreglene fører til skriftlige henvendelser/klager til styret, kan det ende med oppsigelse/utkastelse.

Ta hensyn til naboene dine
Det skal være ro mellom kl. 23 og 07 på hverdager og mellom 23 og 09 i helger og på helligdager.
Ta hensyn til naboene og ikke lag så mye lyd at det sjenerer andre. Alle bør henge opp nabovarsel i forkant av en fest/selskap.
Oppussing bør skje i ordinær arbeidstid på hverdager. Hvis dette ikke er mulig og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette gjøres før kl. 22.00 på hverdager og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og heller ikke i helger.
Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinen i leiligheten mellom kl.23.00 og kl. 07.00.

Oppbevaring i oppgang og kjeller
Sett ikke sykler og lignende i trappeoppgangene. Sykler skal stå i sykkelstativene i bakgården, innenfor det oppmerkede området under kjellertrappene eller i kjellerbodene.
Sko og andre private gjenstander skal ikke stå utenfor leilighetene.

Barnevogner:
Barnevogner kan plasseres i oppgangen, men kun 1 vogn pr husstand. Vognen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for rømningsveier og nedgang til kjellertrapp.

Søppel i kjellergang:
Søppel og andre gjenstander skal ikke plasseres i fellesrom og kjellergangene. Ved lagring over flere uker har vaktmester, etter tillatelse fra styret, fullmakt til å fjerne det som er ulovlig lagret, for leietakers regning og risiko.

Bygningsmessig arbeid
Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten, er ikke tillatt uten godkjennelse av styret. Beboer er eventuelt selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og om endringer krever søknad til Plan- og bygningsetaten.
Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.
Beboer skal følge «regler for oppussing» (se eget punkt på Vibbo for detaljer)

Brannbalkongene
Brannbalkongene mot bakgården skal ikke benyttes til annet enn ved brann og nød. Det er ikke lov å oppholde seg der (røyking, grilling) og de skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Brannbalkonger mot gaten kan benyttes som vanlige balkonger, men ingen gjenstander må plasseres mot veggen mot naboens halvdel av balkongen, siden det vil være til hinder for å knuse denne veggen og rømme over til naboen.

Sentralvarme, bad og WC
Ved kuldegrader ute må radiatorene IKKE slås av samtidig med at vinduene står åpne, siden dette kan medføre frostskader og vannlekkasje. Radiatorene må luftes via lufteskruen en gang i året, når fyringssesongen starter på høsten.

BESKYTTET

Kjæledyr
Kjæledyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Eier av kjæledyr må til enhver tid holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser fellesområder eller er til sjenanse for andre. Støy og/eller lukt fra kjæledyr må unngås. Kjæledyr skal ikke luftes i bakgården og må ikke lage skader i forhagene.
Ved brudd på disse forholdsreglene, slik at dyr blir til ulempe for naboer, har styret anledning til å trekke tilbake aksept og pålegge omplassering.

Fellesrom og avfallshåndtering
Alt husholdningsavfall skal sorteres i poser og kastes i søppelrommet. Pass på at søppelkassene ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes og at det ikke legges søppel på gulvet.
Papiravfall skal flatpakkes og kastes i papircontainere utenfor vaskeriet.
Containere for farlig avfall kan benyttes for malingsspann, lim, batterier osv.
Spesialavfall som bildekk, hvitevarer og større gjenstander må hver beboer kjøre vekk selv. Det samme gjelder også avfall etter oppussing etc.
Container som blir satt opp i bakgården, er for mindre "annet" avfall fra beboerne.

Byggavfall som legges i sekker utenfor bygget: Utplassering skal meldes til styret i forkant og sekkene plasseres i god avstand fra veggene på bygget. Beboer har ansvar for å få dem hentet raskt. Eventuelle bøter for forsøpling belastes ansvarlig beboer.

Sikkerhet
Det er viktig at vi alle tar et felles ansvar for å påse at kjellerdører og døren i porten går i smekk. Ved flytting og oppussing: pass på hvis dører må stå åpne i kortere perioder.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Det er forbudt å montere hvitevarer (kjøleskap, frysere etc.) i bodene, dette er brudd på brannforskriftene siden kjellerbodene ikke er dimensjonert for dette.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra fellesområdene til privat bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs i kjeller eller andre områder innendørs.

Vaskeri
Vaskeriet skal holdes rent og ryddig.

Bakgården
Bakgården skal holdes ryddig og gjenstander settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å parkere biler/motoriserte kjøretøy i bakgården uten tillatelse fra styret. De som får slik tillatelse, skal ha en lapp med mobilnummer lett synlig i bilen.

Grillen er til felles bruk. Selskaper i bakgården skal være avsluttet til kl. 23.00.

Avtrekk fra kjøkken: Det er ikke lov å ha avtrekk til luftekanalene. Kun kullfilter kan brukes over komfyr.

Revidert av styret oktober 2021

BESKYTTET

Bjerrgaardsgt.

56 B

Inr. 8/11/1933

Våningsh.

Anmeldelse til Tegningen

Nr 611
1933

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 56 B Bjerregaardsgate

Indlevert 18 mai 1933

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 18 mai 1933

A. Skilland

Opm.chefen jr. 439
Mott 22 MAJ 1933

Reg. chefen jr nr. Bjerregaard nr 56 B
mott 22 MAJ 1933

Oversendes hr. reguleringschefen

Kartforretning er ikke begjært. Det anførte matr.nr. vil bli bibeholdt.

Oslo opmålingsvesen 22 mai 1933.

Skilland

F. Dahl

2

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN 002097 -7.JUN.1933 REGISTRERAVD.

OSLO VANN & KLOAKKVES.

M/O

Bjerregaards gt. 56B
Bygn.chefens eksp. av 22/5 33

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene og byggelinjen er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Casparis gate er regulert 15,7 m. bred og Bjerregaards gate 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden

De regulerte reviderte høider på fortaugkant og innerkant fortåg samt ved byggelinjen er påført situasjonsplanen med blå tall.

Oslo reguleringsvesen den 6/6 1933.

I reguleringssjefens fravær

O. Hjelm

Th. Stenersen

Th.St./VH

J.nr.2097/1933. Matr.nr. 56B Bjerregaardsgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo.

Der må anordnes ett kloakkuttrekk for hvert matr.nr. (blokk)

Kjellergulvets høide kan ikke approberes forinnen nødvendige ledninger, under hensyntagen til uttrekk for hvert matr.nr., er inntegnet i planene og nødvendige snitt er vedlagt.

Når disse tegninger innkommer, bes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 22. juni 1933.

Byr 81
mot. 22 JUN 1933 83

Ole Aune

Bf 9 Brandskyddet.

Th. Stenersen

Sremsendes Oslo kulturråd til uttalelse
Oslo 26/6-33
O. Kielland

EB/VW.

3

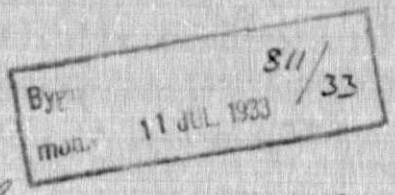
Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 1194/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 2 og 5, 71 2 og 74 1 anbefales ikke gitt efter de foreliggende planer.

Oslo helseråd den 10. juli 1933.

A. Dietrichson



I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Meddeles tilliksmed reg. skjema, vann- og kloakkv. og brannvesenets bemerkninger.

Oslo 13/7-33

Meddelt 13/7-33. B. Skilland

Dx 12/13

Oversendes Oslo helseråd i anl. kl. 10-13

Oslo 15/7-33

EB/VW.

Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 1321/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 74 1, 75, 76 2 og 5 og 104 6 anbefales gitt på følgende betingelser:

Der må innredes 3 vaskerum med rulle og tørkerum i kjeller. Tørkerum må opvarmes og ha avtrekk til pipe samt frisklufttilførsel.

Høiden i vaskerum og fyrrum samt rulle må være minst 2.20 m.

Regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys.

Fyrhuset og varmeanlegget må anmeldes særskilt.

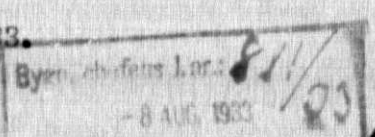
Der må konfereres med helserådet om plan for ventilasjon.

Forøvrig forutsettes bygningslovens bestemmelser og forskrifter overholdt.

Oslo helseråd den 8. august 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt



4

R. d. til ianstilling.

Oslo 9/8-33

811/33

G. Skilland

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Der tillr. tilsvk. i henh. til § 7 fra:
X. § 71 2 for gesimshøiden ca 16 m.
X. § 74 1 for etasjeantallet (5 etj.)
X. § 89 2 for manglende tilsvarende adk. til to trapper.
X § 89 3 for bebyggelse i mer enn 3 etj. med 1 trapp.
Der tillr. bygningsrådet tilsvarende fra:
X § 75/76 2 og 5 for gårdspl. mindre enn tillr. samt gesimsh. mot gårdspl.
X Bs § 104 6 for for liten lysflate i enkelte rom.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og målebrev tinglyses
2. Gateopparbeidelsesspørsmålet må ordnes ved meddelelse fra rådmann før tilsvar.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkj.
5. Det må ved st. beregn. redegjøres for forutsatt konstruksjonen.
6. Kloakken i sine hovedtrekk og kjellergulvets høide beliggenhet må godkj. av kloakkvesenet.
7. Det må forelegges redegj. for isolasjon av ytterv. vegger.
8. Det må redegjøres for isolasjon av det flate tak.
9. Det må redegjøres for isolasjon av skillevegge mellom leiligheter.
10. Sentralvarmeanl. må tilleggsanm.
11. Kjøleggsarb. må særsk. anm. til anm.- og kloakkv.
12. Innhegn. og forhavens behandl. må tilleggsanm.
13. Tinglyst utkl. for fellesgårdsplass må fremsendes
14. Det må avgis tinglyst utkl. for de andre matr. nr. rett til å kjøre over nr. 56 2 gårdsplass.

811
1933.

5

Ekspedisjons=Dokument 2.

angående Våningshus

på matr.=nr. 56 b i Gjerpegårdsgate

Innlevert Attestert

15. Avdelingsv. må utføres i h. t. § 85.
16. Vinduer mot Caspalisgate hvis ändret. Kammer grunden nærmer enn 2.20 m. må gjøres innadslående.
17. § 93 må befølges.
18. Kakler i ovnene må utføres av ildfaste materialer.
19. Innkjørselsport må utføres i h. t. § 95 5.
Feiellüker må ikke anbr. i bader i kjeller. Ansvarsrettl. for mür og armert betong må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:
De ünder X. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 12. 13 og 14 nevnte forhold er ordnet.

Oslo 15/8. 33
for inspektøren
H. M. Faye

6

Fasaderådet har i møte 18/8 d. behandlet
„Anbefales godkjennt."
Oslo 19/8.33
A. Kjelland

Ad: matr.nr. 56 b Bjerregaardsgt.
J.nr. 811/1933.

Foreligger Oslo bygningsråd i anledning bygningsloven
§71[2] for gesimshøiden (ca. 15.70)
§ 74[1] for etasjeantallet (5 etasjer).
§89[2] for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.
§89[3] for bebyggelse i mere enn 3 etasjer med kun 1 trapp.
§75/76[2] for gårdsplassens minste utstrekning
§75/76[5] for gesimshøiden mot gårdsplassen
samt i anledning godkjennelse av fasader.

Branstyret, helserådet og fasaderådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens §§ 71[2]-, 74[1]-, og 89[2] og anbefales på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens §§ 75/76[2] og [5] meddelas på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.

Fasadene godkjennes.

Oslo den 22. august 1933.

A. Kjelland

10- 23/8.33.
4- 30/8.33.

7

Byggningsrådet har i møte 30/8 d.å. besluttet som innstillet sakut: „Rådet forutsetter at fasadene utføres som spekemur."

Videre bemerkes: Dispensasjon fra § 104 6 meddeles.

Kommunalingeniørens påtegning

Helserådets påtegning av 8/8.

Bygn. insp. innstilling pkt. A.B.C.D. 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12 13,14,15,16,17,18,19,20,21 og 22.

Forøvrig henholder man sig til skrivelse tilbake av 13/7. d.å.

Meddeles

Meddelt 31/8-33

Oslo 31/8-33

O. Kielland

Skell

R 14/9 8/11 33

N.d. i akt bl. 14-19

Oslo 14/9-33

Skellmazuras

Bl. 20 Forhandlet pr. dg (meddelt 12/9-33)

B/MS.
J.nr.811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 14-19. Idet der for øvrig henvises til min innstilling av 15. august d.å. bemerkes:

Der tiltrenges undtagelse fra forskriftenes § 3,1 c for 1½ stens utvendige vegger i 2. etasje.

Videre bemerkes at gavlvegger forutsettes utført i armert betong.

Oslo den 15. september 1933.

G. Bugge.

Bygn. insp. innst. i akt bl. 14-19 tilbres og meddeles.

Meddelt 16/9-33

Oslo 16/9-33

O. Kielland

Skell

Gjort i brevs

8

N/MS.
J.nr.811/1933.

Ad: 56 b Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen i anledning av blad 23-25 (Dep. undtagelse). Godkjennelse kan ikke meddeles för punktene 1,4,5,6,8,9, 10,12,13 og 14 i min innstilling av 15. august er bragt iorden.

Oslo den 13.desember 1933.
for inspektøren
H. M. Faye

Bygn. insp. innst. tiltres og meddeles
meddelt 15/12 33 Oslo 14/12 33
A. Skilland

R 26 anbefaler anst. alt fr bkmg
Ekm.

T. K. i anl. bl. 26
Oslo 4/2 34
Ekmagnus

T. Nabbegrundes br. bygn. dirken anbr. bl. 26 anbefales imøtekjet.
Oslo 7/2 34
T. Pettersen

M. d. i anl. bl. 26
Oslo 8/2 34
Ekmagnus

N. B. 81/37. G

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående våningshus

på matr.-nr. 56 b Bjerregaardsgate

Innlevert Attestert

Ad: 56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 26.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 9. februar 1934.

G Wiig

Andragendet bl. 26 innvilges.
Oslo 10/2-34
A. Kristiansen

Mesdech 12/2-34.

Bl 28

Oversendes hr. brandchefen i anl. bl. 28
Oslo, 4/4-34
Magnus

10

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Da brandstyret som bekjent ved bygninger av her omhandlede art kun forlanger balkonger fra med 4. etasje, kan brandvesenet for sitt vedkommende anbefale andragendet bl. 28 på betingelse av at samtlige leiligheter i 3. etasje forsynes med redningstaug.

Oslo Brandvesen den 6. april 1934.

For brandchefen

Byg m. 811/33 -7 APRIL 1934

N. d. i anl. bl. 28
Oslo 7/4 34

adb.

N/MS.
Jnr. 811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 28 som anbefales innvilget under henvisning til brandchefens foranstående påtegning.

Oslo den 10. april 1934.

Andragendet bl. 28 innvilges.
Oslo 10/4 34

Andragendet bl. 28 kan ikke innvilges fra departementet har innvilget i skrivelsen av brandbalkongene i 3die etasje.
meddeles.
mandet 21/4 34

Oslo 20/4 34

226, 30 Dek. Kap. av Landsbudsjett

N/MS.
J.nr. 811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen i anledning av blad 29/30 (Dep. undtagelse for brandbalkonger), hvortil herfra intet å bemerke.

Oslo den 7. juli 1934.

N.d. v

Oversendes herr brandsjefen til besiktigelse
Oslo 8/12-34

GM/VW.
Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 577/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.
Intet å bemerke.
Oslo helseråd den 15. desember 1934.
Efter bemyndigelse

Bygn... mott... 15 DEC. 1934

Oversendes herr brandsjefen til besiktigelse
Oslo 15/12-34

2525/34

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 27. desember 1934

Bygn. chefens kont. mottatt: 27 DEC. 1934

12

Oversendes herr oppmålingsteknikeren med foregående om kartforretningen er avholdt og kunglest og hvilket maks. nr.

Oslo 27/12-34 G Bugge

Tilbakesendes hr byggningsinspektøren
Det her omhandlede bygg er en del av det hele utbyggede kvartal som ved kartforretning 9/4-1934, kgl. 8/5-1934 har fått mats. nr. 56 Bjerregårds gate. Beker. på delingen er ikke innkommet

Oslo 4/1-1935

Steinfaerden

Oversendes herr oppmålingsteknikeren med foregående om gateopparbeidelsen er således ordnet at forslaget kan godkjennes

Oslo 28/11-35. G Bugge

21/3. JS/IJn.

Bjerregaards gate 56.
Påtegn. 28/11-35 fra bygn.kto.

./. Tilbakesendes med bilag herr bygningsinspektøren under henvisning til påtegningsskrivelse av d.d. angående Bjerregaards gate 56.

Oslo vesenet, den 30 november 1935.

Oversendes herr byggherren til behandlingen

Oslo 3/12-35. G Bugge

13

N-D j nr 811/33

Ekspedisjons-Dokument 4.

angående

på matr.-nr. 56 b Bjerregaardsgate

Innlevert Attestert

N/MS.
J.nr. 811/1933.

Ad: 56 b Bjerregaardsgate, nytt nr. 56 Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen for å meddeles godkjennelse.

De i innstilling av 15. august 1933 punkt 13,14 utgår under henvisning til opmålingschefens påtegning av 4. januar 1935.

Oslo den 8. januar 1936.

for inspektøren
A. C. Olsen

meddelt 10/1 36

Godkjennes.
Oslo 9/1.36.
A. Skulland

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

N 8 11 1928

Bygge-anmeldelse.

Ferdig attestert 5-3-1937

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdspiess og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 · 34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

Jnr.

Til

bygningschefen. 1 Oslo.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 56 b. *til* Bjerregaardsgate *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Planer snit og fasader i maal 1:100
Situasjonsplan " 1:500

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Vaaningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på 1 vær., kjøkk. xxxxx bad xx 7 på 2 vær. kjøkk. xxxxx bad xxx 29

— på 3 vær., kjøkk. xxxxx bad xx 4 på vær., kjøkk. xxxxx bad xxxx

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [illegible].

Gammel opfylling.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Særskilte beregninger og tegninger innsennes av betongkonsulent.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Som lovbefalt, redegjørelse for isolasjon av tak og vegger insennes av konsulenten

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	2 Bygningen skal støpes i betong, serskilte tegninger med paaskrevne maal og dimensjoner insennes senere.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132 [2].	Kfr. punkt 7.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Fremgaar av situasjonsplanen, alle gater er oparbeidet.
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	590,40 m2
11. Bebyggelsens grunnflate i m.[2] og antall etasjer. §§ 126 og 74.	774,20 m2 i 5 etager.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Fremgaar av tegningen.
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Fremgaar av tegningen
15. Utvendige fritrapper § 90 [3].	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave, deres bredde og overdekning § 68	Ingen.
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Blir efteranmeldt av autorisert rørlegger.

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Ingen. 3
19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Fremgaar av tegningen
20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.	Som lovbefalt.
21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4	Fremgaar av tegningen, fasaderne pusses og kalkfarves, sokkelen utføres i granit eller mineralitt.
23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	Støpte taker med asfalt og papp.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Ingen takfall mot nabo, forøvrig som lovbefalt.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5	Som lovbefalt.
26. Lysgårder. § 78.	Ingen.
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2	Fremgaar av tegningen.
29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. W.C.anlegg. 4

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 [5]. Forhaverne anmelles senere.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13. Fremgaar av tegningen.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14. Bygningen opvarmes med centralopvarmning fra et centralanlegg utenfor bygningen, dette anlegg anmelles serskilt.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 [4] og [5] Som lovbefalt.

Bevidnelse fra den ansvarshavende anmelles senere. vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 [3] anmeldt til følgende naboer
Der foreligger ingen naboer aa varsle, da denne bygning inngaar som et ledd i en samlet bebyggelse av et helt kvartal.

Oslo den 15 mai 1933

Eier: Aktieselskapet [illegible]

(egenhendig underskrift)

Adresse: Storting sgaten 18

Anmelder: Gunnar Schultz M.N.A.L.

Adresse: Roald Amundsensgate 1
Oslo.

Ansvarshavende:

Adresse:

Anmelderen forplikter sig til senere aa innsenne det forskrevne sett tegninget paa transparent lerret.

5

Der ansøkes om dispensasjon fra bygn.lovens § 89,idet der ikke er uhindret adgang til to trapper.
Som vist paa planen,anordnes redningsbalkonger i nødvendig utstrekning.Bygningen utføres i sin helhet illfast,med støpte trapper,gulver og tak.

Under henvisning til bygn.lovens §§ 75 - 76 ledd 3,ansøkes om tillatelse til aa slaa sammen de fire gaardsrum til et felles.
Innkjørselen til gaardsrummet skjer gjennem matr.nr. 56 b.til Bjerregaardsgate,tinglest erklæring gjellende forhollet xx vil bli insendt.

Der ansøkes om dispensasjon fra bygn.lovens § 71 ledd 2, idet gesimsen er over 15 m.i høiden fra terreng.

Bl. 25.

-26K

WALD. THRANESGATE. Nº 47-49.

BJERREGAARDSGATE. Nº 56 & 58.

MÅL: 1:100.

KJELLERPLAN.

TEGNFORKLARING.

V.R. VASKEROM.

K. RULLE

T. TØRKEROM.

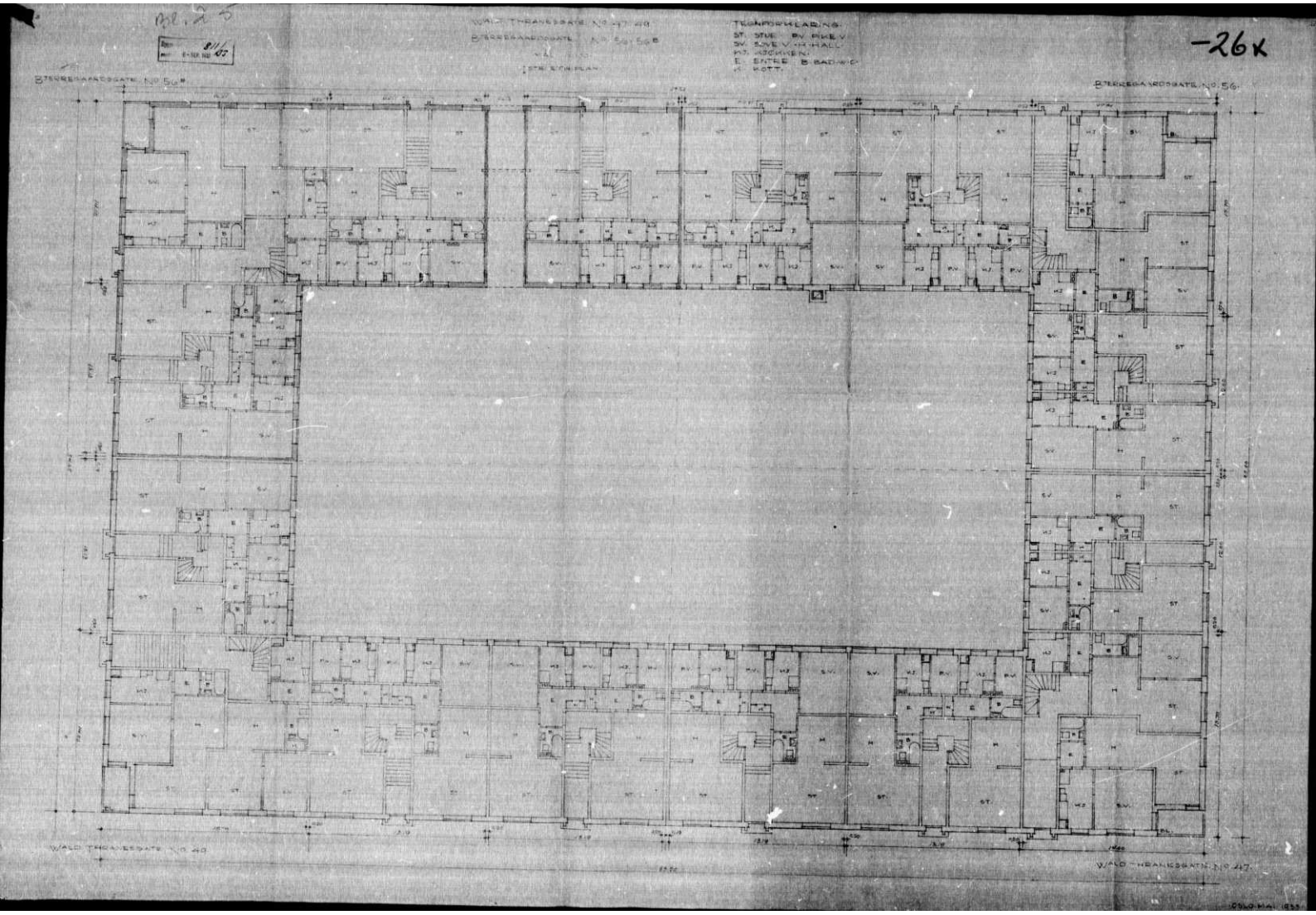
B. HJ.BOD.

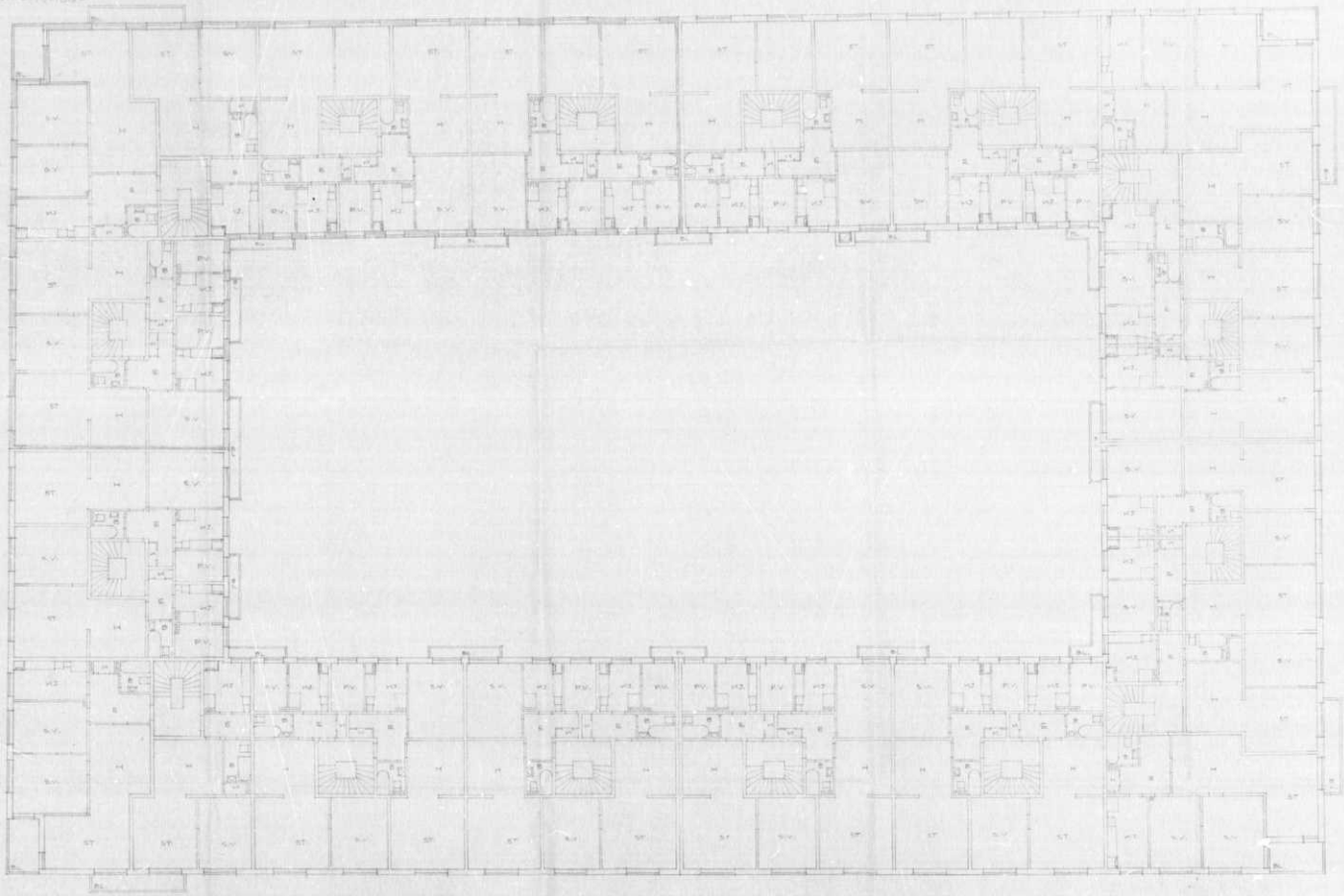
BJERREGAARDSGATE. Nº 58.

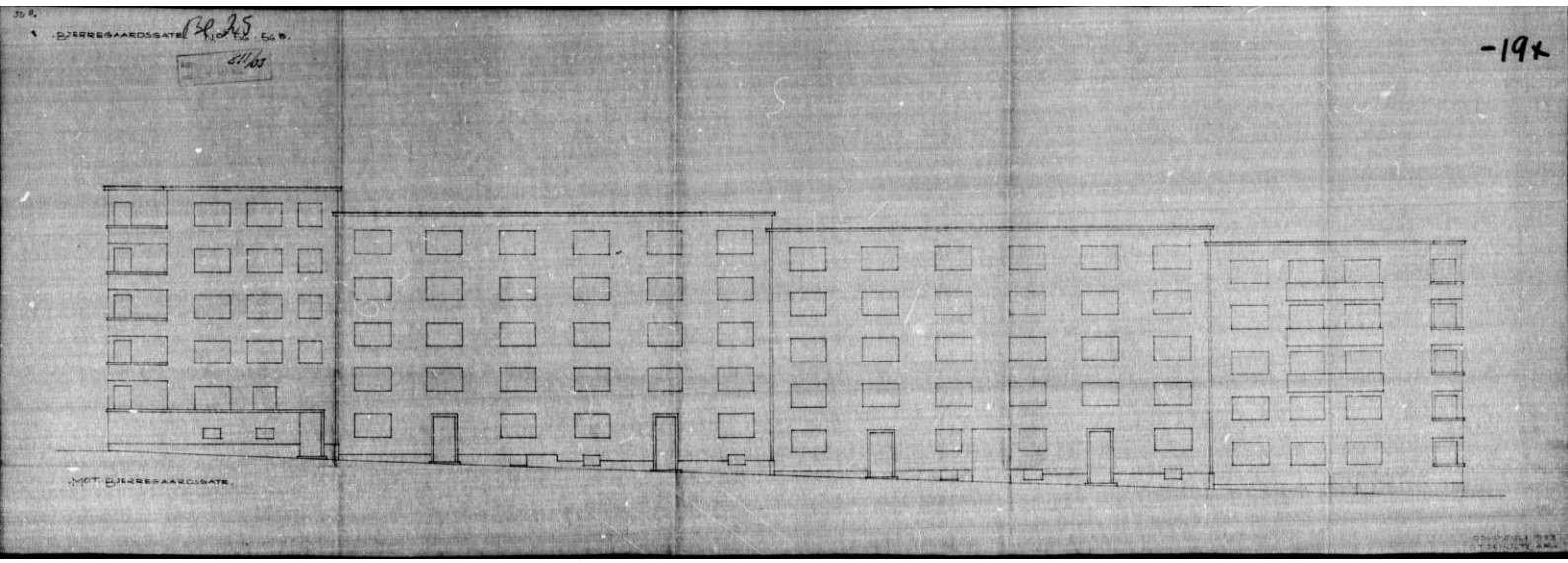
BJERREGAARDSGATE. Nº 56.

WALD. THRANESGATE. Nº 49.

WALD. THRANESGATE. Nº 47.


Bl. 2 5
-26K
WALDEMARSGATE. NO 47-49
B. STERKERSAANDSGATE. NO 54-56
1:STE ETG. PLAN
TEGNFORKLARING
ST. STUE BV. PIKE V.
SV. SOVE V. HALL
KJ. KJØKKEN
E. ENTRE B. BAD. W.C.
K. KOTT.
B. STERKERSAANDSGATE. NO 54.
B. STERKERSAANDSGATE. NO 56.
WALDEMARSGATE. NO 49
WALDEMARSGATE. NO 47.



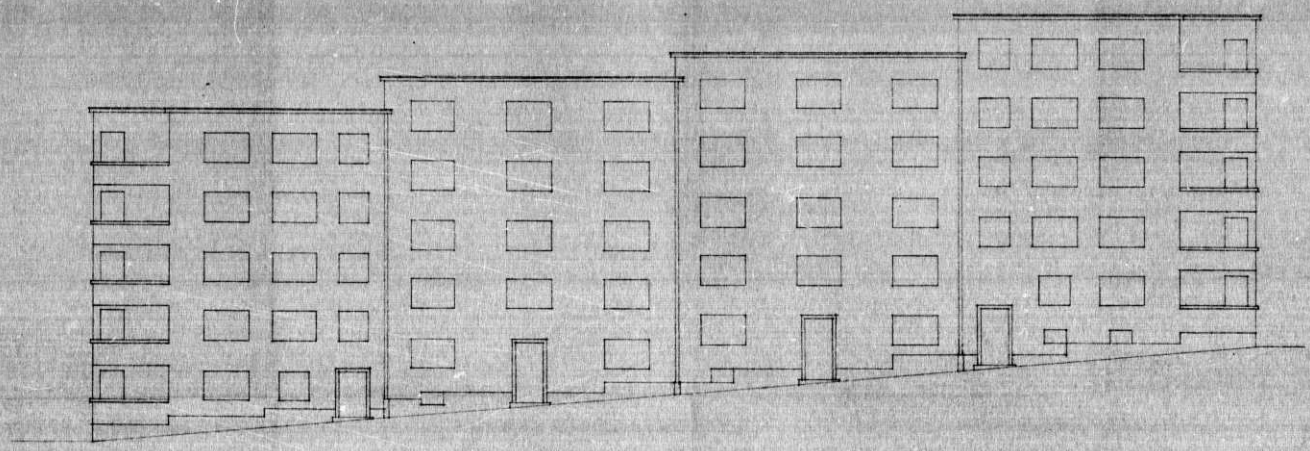

BJERREGAARDSGATE
-19-

WALD. THRANESGATE. No. 49.

BJERREGAARDSGATE. No. 56 B.

Byen. chef... 8111/27
mott. 6 SEP. 1933

-19+



MOT. CASPARISGATE.

OSLO-JULI-1933
GT. SCHULTZ. ARK.

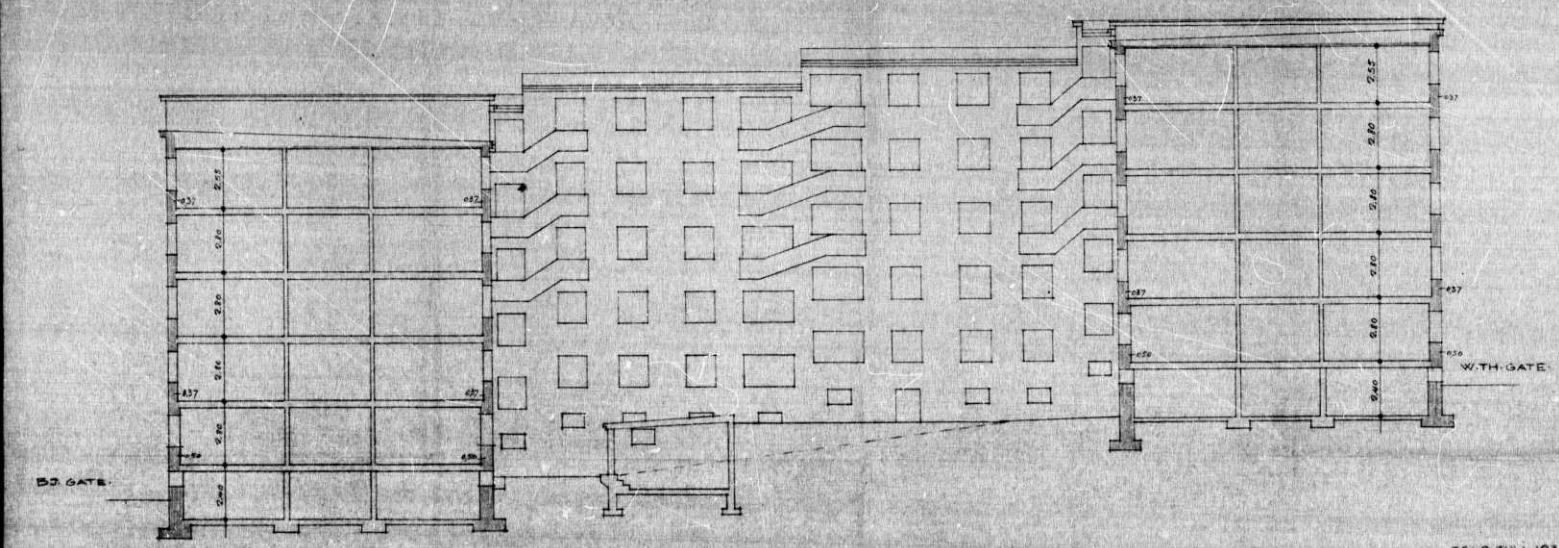
- 19x

WALD. THRANESGATE. Nº. 47-49.

BJERREGAARDSGATE. Nº. 56-56 B.

Bygn.-kontoret
mottatt: 6- SEP. 1933
S II/60

SNITT.



OSLO JULI 1933
GT SCHULTZ ARK.

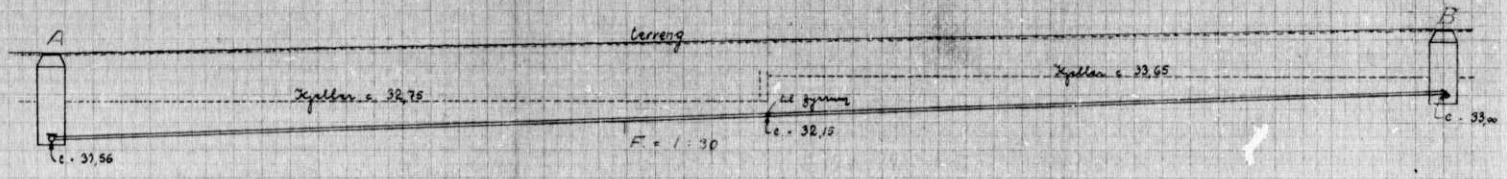
WALD. THRANESGATE Nº. 47. 49.

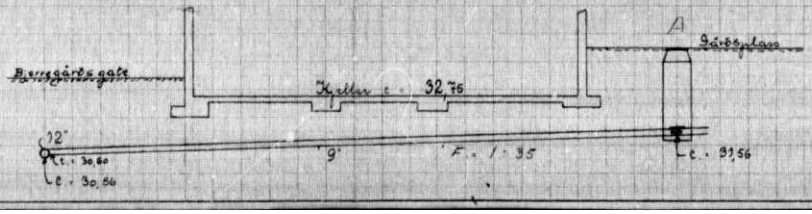
BJERREGAARDSGATE Nº. 56. 56B.

MÅL 1:100

-19x

Snitt av utløkkskloakk.





J. Worren & Sønn. arch. M.A.

Mai - 33

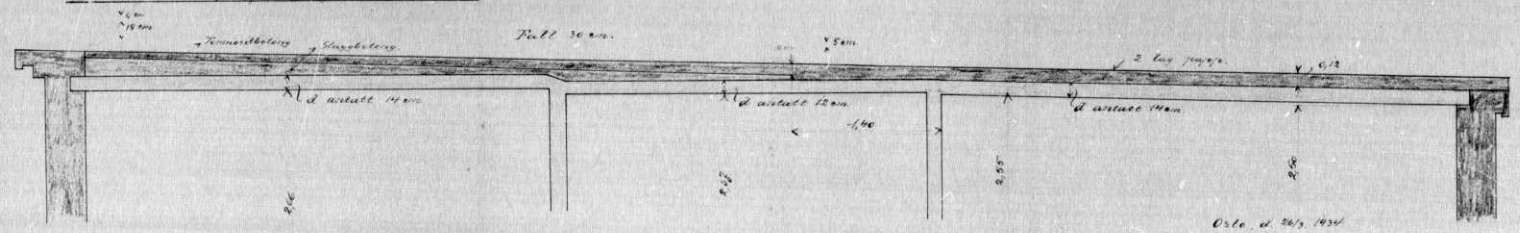
Bygningsrådets Arkiv Bilag
Mottatt 26 MAI 1934

Id 52

-19x

ad. Wilh. Thranesgt 47-49, Tjerregårdsgt 56, 56B. M = 1:20

Isolasjon med Slaggbetong og Termositbetong



Oslo d. 26/5. 1934
O. Gruff
Sivilarkitekt M.N.A.A.

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.08.2025
	202552937 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 56 A-H MED FLERE	Eiendom:	218/78/0/0
Tiltakshaver:	Bjerregaardsgates Boligselskap A/S	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Påklaget vedtak opphevet og ny tillatelse til tiltak - Bjerregaards gate 56 A-H med flere

Vi viser til vår tillatelse til tiltak gitt 15.04.2025, klage på tillatelse mottatt 06.05.2025 og 19.05.2025, samt tilbakemelding fra søker mottatt 06.06.2025. Ansvarlig søker har i forbindelse med klage kontrollert prosjekteringsunderlaget og avdekket mindre avvik i dagslysvurderingen.

Da det er oppgitt uriktige opplysninger som ble lagt til grunn for tillatelsen av 15.04.2025, opphever vi med dettet tillatelsen. Dette vedtaket erstatter i sin helhet tillatelsen av 15.04.2025.

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger, datert 01.04.2025, med oppdaterte opplysninger mottatt 06.06.2025.

Vi gjør unntak fraTEK17 § 13-7 andre ledd om tilgang på dagslys.

Det er merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om erstatning og utvidelse av eksisterende brannbalkonger i 4. og 5. etasje, oppføring av femti nye balkonger i 2. og 3. etasje og 12 franske balkonger i 1. etasje på fasade mot bakgård på eiendommen i Bjerregaards gate 56 A-H og Waldemar Thranes gate 47 A-D og 49 A-D.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan byggeområde for boliger S-2255, vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til tiltak den 15.04.2025. Tillatelsen ble påklaget og som følge av det ble prosjekteringsgrunnlaget kontrollert av ansvarlig søker. Ettersom det ble oppdaget feil og uriktige opplysninger ble lagt til grunn for tillatelsen, opphever vi tillatelsen av 15.04.2025.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere>

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Edvard Hogstad, Bjerregaards gate 56G 0174 OSLO. Merknadene gjelder:

- unntak fra dagslyskravet i TEK17 § 13-7 bør ikke gis
- ansvarlig søker fremhever kun de positive effektene og unnlater å omtale de negative konsekvensene for berørte beboere
- søker har økonomisk interesse i å få godkjent flest mulig balkonger,
- ikke alle beboere vil bygge balkong, noe som kan gi et uensartet og skjemmende uttrykk,
- byggets særpreg og arkitektur blir ikke godt nok ivaretatt,
- balkonger vil skygge for dagslys til enkelte leiligheter, med negative helseeffekter som redusert søvn og risiko for depresjon,
- dagslysanalyse fra Marini Consulting viser klare brudd på regelverk og reduserte lysforhold,
- det er ikke sikkert at alle balkonger blir bygget, som skaper usikkerhet rundt forbedret brannsikkerhet,
- brannkonseptet vurderer ikke konsekvensene av delvis oppførte balkonger,

- verken tegninger eller brannkonsept viser realistiske scenarioer ved delvis gjennomføring,
- det nevnes ikke at finansiering skjer privat, noe som gjør tiltaket usikkert i omfang,
- det bør vurderes alternative løsninger som ivaretar både dagslyskrav og arkitektonisk verdi uten å ramme noen beboere negativt.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Tiltaket gjelder erstatning og utvidelse til 1,2 meter av eksisterende brannbalkonger i 4. og 5. etasje, oppføring av femti nye balkonger i 2. og 3. etasje og 12 franske balkonger i 1.etasje på fasade mot bakgård. Balkongdørene tilpasses vinduenes opprinnelige lysåpninger.

Balkongene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler. Det settes opp skjermer av opalglass mellom sammenhengende balkonger og på siden av balkongene nærmest hushjørnene. Skjermene har en dybde på 1,1 meter og høyde på 1,8 meter. Skjermene i opalglass settes opp uten rammer for å få et lett uttrykk som mulig. Skilleveggene i 4. og 5. etasje vil være åpningsbare for å opprettholde rømning ved brann.

Balkongene innfestes i bakkant inn i murveggen med en horisontal stålbjelke som monteres med kjemisk masse og gjenstøpes med ekspanderende betong. Balkonggulvet utføres med impregnerte gulvbord og underliggende himling som en lys flate. Balkongramme og underliggende himling lakkeres i samme farge som fasadene på blokkene.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket unntas fra bygningstekniske krav

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd om tilgang på dagslys for seks rom (kjøkken med balkong foran, kjøkken med balkong over, kjøkken med balkong over, kjøkken med balkong foran, sov/kjøkken med balkong over, kjøkken med balkong foran). Vi viser til rapporten i søknaden for detaljert plassering av rommene i bygningen. Avvikene i glassarealet strekker seg fra 0,01 m² til 0,32 m².

Søkerens begrunnelse for unntak fra krav om tilgang til dagslys: (...) «*Til bokstav a Byggverkets alder, type og plassering er av betydning i denne sammenheng. Den aktuelle bygningen er et boligkompleks oppført i andre kvartal av 1900-tallet, så nesten 100 år siden. Det er naturlig at den eksisterende bygningsmassen vil møte behov for oppgradering, som vil komme i konflikt med nåtidens tekniske krav. I dette tilfelle er det dagslyskravet som utfordres når byggets kvaliteter økes gjennom montering av balkonger mot bakgård og stille side.*

Bygården er ikke underlagt formell vernestatus eller på gul liste, som mye annen bygningsmasse i Oslo. Selv om bygget i seg selv ikke omfattes av et formelt vern, er det byggverkets alder og dertil dets særegne arkitektur som står i veien for en oppgradering av dagslysforhold. Ved nybygging økes lysflatene etter behov, men av bevaringshensyn ønsker hverken Byantikvar eller

Plan- og bygningsetaten at vindusflatene i den gamle murgårdsbebyggelsen økes.

Det er også verdt å nevne at med store vinduer opplever man større grad av innsyn. Mange beboere finner dette ubehagelig og velger derfor å unngå dette ved å skjerme vinduene sine. Mange er nok derfor tjent med redusert daglys og balkong, enn et større vindu. Et unntak fra kravet om daglys i TEK17 § 13-7 kan derfor redusere de negative konsekvensene, ved at man tilpasser dørene til de opprinnelige vindusåpningene og derfor ivaretar byggets eksisterende arkitektur.
Til bokstav b

Totalt sett vil balkongene redusere de negative konsekvensene gjennom alle sine fordeler, ikke minst vil rommene som får balkonger oppleves både lysere og luftigere selv om dette ikke støttes rent teoretisk. Balkongene vil også øke brannsikkerheten til bygningen ved at brannbalkongene blir bredere og balkongdekkene på nye balkonger utgjør en flammeskjerm. Den vertikale brannsmitten mellom enhetene reduseres og tilfredsstiller preakseptert ytelse jf. TEK17 § 11-8, bokstav H.

Avstanden mellom vinduene er i dag mindre enn høyden på underliggende vindu, og ikke i tråd med dagens krav. Mer om fordelene nedenfor.

Til bokstav c. Det er som nevnt mange fordeler som oppnås ved tiltaket. Et unntak fra kravet om daglys vil være en vesentlig fordel med tanke på byggets arkitektur, ved at man ikke øker størrelsen på vinduene.

Gjennom unntak fra dagslyskrav vil bygningen kunne oppgraderes uten å gå på bekostning av byggets arkitektoniske utforming. Gjennom tiltaket oppnås også vesentlige fordeler knyttet til bokvalitet og bomiljø, samt helsemessige forhold. Utendørs rekreasjon er svært viktig for menneskers helse. I bysammenheng er det ofte mangel på gode uterom, og da spesielt private uterom. Balkonger vil tilføre disse elementene. Mange mennesker oppholder seg for mye innendørs av helsemessige årsaker, det kan være funksjonsnedsettelse som gjør det strevsomt å oppsøke et utendørs rekreasjonsområde på bakkeplan eller psykiske årsaker som gjør samhandling med andre vanskelig. Balkonger løser i så måte et viktig samfunnsbehov.

Balkonger er ikke bare viktige for bokvaliteten i utemiljøet, men har også mye å si for innemiljøet da balkonger gjør at rommet oppleves lysere og luftigere ved at man kan åpne døren og få tilgang til direkte sollys. Samtidig gir balkonger en bedre romfølelse ved at man har et areal å bevege seg på rett utenfor egen leilighet.

En positiv konsekvens av omsøkt oppgradering er at boligene blir mer attraktive å bo i over tid, hvilket bidrar til et større ønske om løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen.

Oppsummering og konklusjon

Det er viktig å presisere at unntak fra dagslys kun gjelder for noen rom, og ikke leilighetene som helhet. I dette tilfelle vil unntakene gjelde i hovedsak for kjøkken og noen få soverom.

Dagslysforholdet endrer seg ikke i vesentlig grad etter oppføring av balkonger og det er kun mindre avvik på enkelte rom i noen av leilighetene. Alle berørte leiligheter er gjennomgående, med andre rom for varig opphold på samme eller motsatt side.

Kjøkken er et rom som i de fleste tilfeller uansett krever kunstig belysning, da det er mørkt store deler av året i Norge. Soverom er også rom som man ofte oppholder seg i kortere perioder eller kun på nattestid når dagslys ikke er en faktor. Begge rommene er også rom man vanligvis oppholder seg kortere på enn andre oppholdsrom».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 13-7 andre ledd om tilgang på dagslys

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,

b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og

c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Tiltaket i denne saken gjelder oppføring av femti nye balkonger, i tillegg til utskifting av eksisterende balkonger og etablering av nye franske balkonger. Tiltaket vil i vesentlig grad bidra til økt bokvalitet i bygården. Balkonger gjør at rom oppleves lysere og mer luftige, ved at man kan åpne døren og få tilgang til direkte sollys. I tillegg gir balkonger et utvidet uteoppholdsareal og en bedre romfølelse, ettersom man får et areal å bevege seg på rett utenfor egen leilighet. Vi er enig med søker i at leiligheter med balkonger blir mer attraktive over tid, og at balkongene bidrar til økt brannsikkerhet i bygningen.

Vi vurderer det som forsvarlig å gi unntak fra krav om dagslys for seks rom som fungerer som kjøkken eller soverom. Med tanke på tiltakets omfang og de åpenbare fordelene, vurderes antallet rom med avvik som lite. Det legges også vekt på at redusert tilgang til dagslys gjelder rom som i hovedsak benyttes til begrenset opphold. Selve avviket i glassareal, som varierer mellom 0,01 m² og 0,32 m², antas å ha så liten betydning at det knapt vil merkes av beboerne.

Vi vurderer det som forsvarlig å gi unntak fra krav til dagslys, da tiltaket innebærer en vesentlig forbedring av bygningsmassen og bokvaliteten for flertallet av leilighetene i bygården. Samtidig gjelder redusert tilgang til dagslys kun et fåtall rom i leiligheter som for øvrig oppfyller kravene til dagslys.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra tekniske krav, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 12-3 andre ledd.

Vår vurdering av nabomerknader

Til merknaden om at deler av balkongene ikke vil bli oppført, vil vi bemerke at tiltaket ikke kan få ferdigattest dersom det ikke er fullført i samsvar med tillatelsen. Det gis ikke ferdigattest for deler av et tiltak.

Vi har ikke grunner til å tvile på prosjekteringsgrunnlaget eller stille spørsmål om kvaliteten av dagslysrapport. Tiltaket er ansvarsbelagt, noe som innebærer at et fagkyndig foretak har erklært ansvar for at tiltaket blir prosjektert og utført i henhold til regelverk. Plan- og bygningsetaten viser videre til plan- og bygningsloven § 21-4 første- og andre ledd. Der står det at kommunen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretaks opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav. Det står videre at kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, og avgjøre omfanget av uavhengig kontroll.

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552937			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	19.02.2025	1/10
Plan 1 etasje	B-51	22.01.2025	1/19
Plan 2 etasje	B-52	22.01.2025	1/20
Plan 3 etasje	B-53	22.01.2025	1/21
Plan 4 etasje	B-54	22.01.2025	1/22
Plan 5 etasje	B-55	22.01.2025	1/23
Snitt	B-50	22.01.2025	1/24
Fasade 1	B-33	13.01.2025	1/25
Fasade 2	B-34	20.01.2025	1/26
Fasade 3	B-35	20.01.2025	1/27
Fasade 4	B-36	21.01.2025	1/28

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202552937

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979546483 BALKONGTEAM AS	SØK – Ansvarlig søker, tkl.1
979546483 BALKONGTEAM AS	PRO - Miljøsanering, tkl.1
979546483 BALKONGTEAM AS	PRO - Prosjektering for hele tiltaket inkludert brannsikkerhet, unntatt konstruksjonssikkerhet, tkl.2
979546483 BALKONGTEAM AS	UTF - Miljøsanering, tkl.1
979546483 BALKONGTEAM AS	UTF - Utførelse av helet tiltaket, tkl.2
922946469 HUKON AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.1
933697991 KVANTE RÅDGIVNING AS	KONT - Uavhengig kontroll av brannkonsept, tkl.2
918 836 519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er , må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ewa Frelek - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, PB 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
EDVARD HOGSTAD, Bjerregaards gate 56G, 0174 OSLO
German Tapia, Bjerregaards gate 56 D, 0174 OSLO
Holte Balkongteam

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerregaards gate 56H, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 78, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260007

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 455 01 160

E-post: helene.norstrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
