



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2653

AS BJERREGAARDS GATE 68

Velkommen til årsmøte i AS BJERREGAARDS GATE 68

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Fyrhuset Kuba.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensregler
7. Vedtekter for boder i trappeoppganger
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS BJERREGAARDS GATE 68

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.

Styrets innstilling

Representant fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2653 revisjon.pdf

2. 2653 Regnskap.pdf

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Ingunn Opsahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ingunn Eggen Opsahl

Eier

2. mars kl. 13.47

Nå ligger en ganske lik variant av dokumentet du sendte meg her på Vibbo.

Dette er da min konkrete sak til årsmøtet:

Jeg ønsker en endring av punkt 13 i husordensreglene om nabovarsling av oppussing, slik at man også kan få informasjonen via Vibbo og at man kan få informasjon om hvem som er ansvarlig, så man kan ta kontakt dersom det er nødvendig.

Det er den siste setningen i punkt 13, som jeg foreslår en endring av.

Gjeldende del av punkt 13 som ønskes endret:

() Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Mitt forslag:

() Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 13 siste setning endres til: () Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Sak 7

Vedtekter for boder i trappeoppganger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har revidert utkast til vedtekter for disponering av trappeboder siden siste generalforsamling. Utkast til vedtekter ble lagt ut for kommentering på Vibbo og styret har foretatt endringer basert på innspill.

Styret foreslår en ny paragraf, paragraf 21, i dagens vedtekter, som har 20 paragrafer fra før, slik:

§ 21 Vedtekter for trappeboder.

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter for trappebodene vedtas og ny § 21 tas inn i vedtektene som beskrevet.

Vedlegg

3. Vedtekter for Bruk av Trappeboder i AS BG68 - 2026.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet honorar til styremedlemmer (ikke styreleder) på kr 42 000. I tillegg kommer godtgjørelse til ekstern styreleder som honoreres iht egen avtale som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000. Dette er for styremedlemmer utenom styreleder, som honoreres som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder er ekstern og oppdragsavtalen går ut på generalforsamlingen/årsmøtet. Ett av styremedlemmene sin periode går også ut på generalforsamlingen. Dagens siste styremedlem har ett år igjen av sin periode på 2 år.

Dagens styre mener at styret for kommende periode bør bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Det bør også oppnevnes en valgkomite for å bidra til rekruttering av kommende styre. Dette kan vedtas av årsmøtet, selv om det ikke fremgår av vedtektene.

Dagens styreleder tilbyr en oppdragsavtale som er vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. 20260403 Utkast til oppdragsavtale mellom B68 og TE.pdf

Styrets årsrapport

Styret har i siste periode bestått av styreleder og to styremedlemmer.

Fasade- og vindusrehabilitering ble avsluttet i januar 2025. Vi har fortsatt noen utestående ting med Bjerkes Vinduer AS, og vi opplever at dette tar unødige lang tid.

Skjeggkre ble oppdaget i mai 2025 og behandling ble utført i oppgang A og C.

AS'et inngikk Norgespris for strøm til fellesarealer fra oktober 2025. Ordningen gjelder ut 2026. Dette kan du som aksjonær bestille for din leilighet på elhub.no.

Norsk brannvern AS gjennomførte kontroll i fellesarealer og leiligheter i mai 2025. Vi hadde store avvik og styret kjøpte inn pulverapparater til alle leiligheter og fellesarealer, og vi fikk montert skilt ("Nødutgang"). Det er i tillegg utbedret feil på to meldere som går til brannvarslingsanlegget.

Vårt brannvarslingsanlegg er modent for utskifting. Serviceperioden har blitt avsluttet. De kan ikke lengre garantere tilgjengelighet av reservedeler eller teknisk støtte til våre Siemens Algorex. Vi har fått tilbud om et nytt system til ca. 120 000 kr der dagens detektorer trolig kan gjenbrukes.

Tilsyn av ildsted/vedovn i leilighetene ble utført av Brann og redningsetaten i januar 2026 - ingen avvik.

Generalforsamlingen vedtok krav om komfyrvakt i alle leiligheter fra 1. januar 2026. Per mars 2026 hadde kun 50 % av aksjonærene bekreftet installasjon av komfyrvakt.

Vi avsluttet avtale med Telia og gikk over til kollektiv avtale på internett med GlobalConnect fra mars 2025.

Vi opplevde tette avløpsrør i desember 2025 og blokkering i stigerør ble fjernet. Styret har bedt om befaringsfor ev. rørfornyning. Vi antar dette medfører primært rørfornyning av avløpsrør i kjeller, dvs i hovedsak horisontale avløpsrør som leder ut til kommunalt avløp. Avløpsrør oppover i etasjene synes å være fra årene etter år 2000. Vi ønsker også å se på opplevd kloakklukt.

For 2025 har vi hatt lavere driftskostnader enn budsjettert, blant annet har vi spart over 50 000 kr ved å prute på forsikringspremien. Resultatet for 2025 er således bedre enn budsjettert. Etter VVS-kontroll og utbedringer av avvik, vil vi kunne oppnå ytterligere rabatt på forsikringspremien.

Det er i perioden arbeidet med nye vedtekter for bruk av fellesboder i oppganger (tidligere WC-rom). Innspill fra aksjonærene er tatt med i det utkastet som styret ønsker vedtatt på årets generalforsamling.

Vi minner om restriktive regler for utleie av bolig i dette AS'et og styret får av og til tips om ulovlig utleie. På dette feltet er vi underlagt borettslagsloven. Boligene er primært for å bo i selv, ikke for utleie. Flere kjøper nettopp borettslagsleilighet og aksjeleilighet, for de ønsker mer ro og stabile boforhold. Styret forfølger ulovlig utleie, om nødvendig gjennom rettslige skritt som medfører tvangssalg av leiligheten. Likeså vil særlig kortvarige utleieforhold ("AirBnB") kunne medføre problemer med forstyrrelse av naboer og problemer med søppel, særlig om hele leiligheten leies ut. Det er svært begrenset adgang til slik utleie - maksimalt 30 dager, og du må i tillegg selv bo i leiligheten til vanlig, jf. Borettslagsloven.

Vi ber alle oppdatere Vibbo med ajourført beboerinformasjon (medboer, leietakere og pårørende). Dette vil gjøre det lettere å bistå brannvesen mm ved brann og lette deres arbeid. Det vil også bidra til at alle som bor på gården får med seg viktig og nyttig informasjon. Man kan blant annet selv finne informasjon og nyttige tips for vedlikehold av bolig under "Tema".

Til generalforsamlingen i AS BJERREGAARDS GATE 68

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BJERREGAARDS GATE 68.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 542 985	1 446 525	1 586 700	1 700 000
Andre inntekter	3	2 000	613 799	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 544 985	2 060 324	1 586 700	1 700 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 937	-19 627	-19 000	-18 000
Styrehonorar	5	-148 500	-139 200	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	-9 414	-9 509	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 188	-14 063	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-89 540	-85 450	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar		-6 088	-7 388	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-112 136	-2 429 209	-148 999	-120 999
Forsikringer		-251 085	-263 848	-312 000	-272 000
Kommunale avgifter	8	-333 937	-304 068	-356 000	-354 500
Energi/fyring	9	-30 126	-31 512	-35 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 093	-242 028	-190 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-78 879	-79 013	-97 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 245 923	-3 624 915	-1 407 999	-1 289 499
DRIFTSRESULTAT		299 062	-1 564 591	178 701	410 501
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 355	51 590	0	0
Finanskostnader	12	-307 462	-251 110	-320 000	-287 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-260 107	-199 520	-320 000	-287 300
ÅRSRESULTAT		38 955	-1 764 111	-141 299	123 201
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 764 111		
Reduksjon udekket tap:		38 955	0		



AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	932 016	941 431
Tomt		105 000	105 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 037 016	1 046 431
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 312	39 051
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 694
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 841
Driftskonto OBOS-banken		145 012	217 192
Sparekonto OBOS-banken		468 821	453 020
SUM OMLØPSMIDLER		618 145	728 116
SUM EIENDELER		1 655 161	1 774 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	407 000	407 000
Udekket tap	16	-3 348 759	-3 387 714
SUM EGENKAPITAL		-2 941 759	-2 980 714
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 447 503	4 639 399
Borettsinnskudd	18	67 200	67 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 514 703	4 706 599
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 616	40 988
Leverandørgjeld		40 053	7 674
Påløpte renter		1 548	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 217	48 662
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 655 161	1 774 546



Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i As Bjerregaards Gate 68

Torbjørn Ekholm/s/

Simon Peter Taranger Steggell/S/

Gard Visdal
Halvorsen/S/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

etableringstidspunktet.

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

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

FORDRINGER

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

de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 893
Felleskostnader	1 541 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 542 985



NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	2 000

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 937
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 937

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 2024/2025	-148 500
SUM STYREHONORAR	-148 500

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 188
SUM REVISJONSHONORAR	-16 188

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 909
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-112 136

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 893
Vann- og avløpsgebyr	-197 386
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-125 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-333 937

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 126
SUM ENERGI / FYRING	-30 126

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-66 108
Andre driftskostnader	-7 730
Andre kontorkostnader	-80
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 761
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 879

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 851
Renter av driftskonto i OBOS-banken	830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 738
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINTEKTER	47 355

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-307 462
SUM FINANSKOSTNADER	-307 462

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	932 016
SUM BYGNINGER	932 016

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris/bokført verdi	950 940
Avskrevet tidligere 1%	-9 509
Avskrivning 1%	-9 414
	932 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	932 016

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-9 414

NOTE 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	407 000
SUM AKSJEKAPITAL	407 000

Fordelt på 37 aksjer x 11000.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16



UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-4 700 000

Nedbetalt tidligere

60 601

Nedbetalt i år

191 896

-4 447 503

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 447 503

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-67 200

SUM BORETTSINNSKUDD

-67 200

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

67 200

Pantelån

4 447 503

TOTALT

4 514 703

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

Bygninger

932 016

Tomt

105 000

TOTALT

1 037 016



Vedtekter for disponering av trappeboder i AS Bjerregaards gate 68

§1 Formål

Formålet med disse vedtektene er å sikre tydelighet, forutsigbarhet og rettferdig forvaltning av trappebodene i AS Bjerregaards gate 68. Vedtektene skal:

- klargjøre rettigheter og plikter knyttet til bruk av trappeboder
- bidra til et trygt og godt bomiljø
- redusere risiko for brann- og vannskader
- legge til rette for ryddig dokumentasjon ved eierskifte

§2 Definisjon og rettslig status

2.1 Trappebodene (tidligere WC-rom) i trappeoppgangene er **fellesareal** eid av selskapet i fellesskap.

2.2 Enkelte trappeboder har historisk vært disponert eksklusivt av bestemte leiligheter. Slik bruk anses som **eksklusiv bruksrett til fellesareal**, ikke eiendomsrett.

2.3 Disse vedtektene har som mål å:

- videreføre og dokumentere eksisterende, etablerte bruksretter
- samtidig sikre styret nødvendig handlingsrom av hensyn til sikkerhet, vedlikehold og fellesinteresser

§3 Etablert eksklusiv bruksrett

3.1 Leiligheter som ved ikrafttredelsen av disse vedtektene kan dokumentere etablert og eksklusiv bruk av en bestemt trappebod, skal ha denne bruksretten videreført.

3.2 Dokumentasjon kan blant annet bestå av:

- kjøpskontrakt eller avtale med AS Bjerregaards gate 68
- tidligere vedtekter eller styrevedtak
- langvarig, uomtvistet og sammenhengende bruk

3.3 Eksklusiv bruksrett følger leiligheten og overføres til ny eier ved salg, med mindre annet er særskilt vedtatt.

§4 Varighet, endring og opphør av bruksrett

4.1 Eksklusiv bruksrett gjelder inntil videre og kan ikke endres eller oppheves uten vedtak på generalforsamling.

4.2 Endring eller opphør forutsetter saklig grunn, herunder:

- brann- eller sikkerhetsmessige forhold
- myndighetspålegg
- vesentlig vedlikehold eller rehabilitering
- annen tungtveiende fellesinteresse

4.3 Berørt aksjeeier skal varsles skriftlig og gis anledning til å uttale seg før saken behandles.

§5 Trappeboder uten etablert bruksrett

5.1 Trappeboder som ikke omfattes av dokumentert eksklusiv bruksrett, disponeres som fellesareal.

5.2 Styret kan tildele **midlertidig bruksrett** til slike boder etter søknad.

5.3 Midlertidig bruksrett:

- gir ikke varig eller automatisk rett
- kan trekkes tilbake ved behov
- opphører ved salg av leilighet

§6 Dokumentasjon og oversikt

6.1 Styret skal føre en **offisiell og oppdatert oversikt** over trappebodene, herunder:

- hvilken bod som disponeres av hvilken leilighet
- type bruksrett (eksklusiv / midlertidig)
- eventuell tilknytning til strømkurs
- kjente installasjoner (f.eks. varmtvannsbereder, vaskemaskin)

6.2 Oversikten føres i sameiets forvaltningssystem (Styrerommet/Vibbo) og er tilgjengelig for aksjeeiere ved forespørsel.

§7 Styrets tilgang og kontroll

7.1 Styret skal ha tilgang til trappeboder ved behov for inspeksjon, vedlikehold eller skadebegrensning.

7.2 For boder med eksklusiv bruksrett skal tilgang skje på en hensynsfull måte og kun ved saklig behov (f.eks. lekkasje, brannfare).

7.3 For boder uten eksklusiv bruksrett kan styret ha nøkkel tilgjengelig.

§8 Bruk, ansvar og sikkerhet (rammer)

8.1 Bruk av trappeboder skal ikke medføre fare, skade eller vesentlig ulempe for andre beboere.

8.2 Seksjonseier med bruksrett er ansvarlig for:

- eget strømforbruk
- skader som følge av installasjoner eller bruk
- nødvendig vedlikehold av eget utstyr

8.3 Styret kan pålegge utbedring eller fjerning av installasjoner som vurderes som uforsvarlige.

§9 Ikrafttredelse og endringer

9.1 Vedtektene trer i kraft etter godkjenning på generalforsamlingen.

9.2 Endringer krever vedtak på generalforsamling med det flertall som følger av lov og hovedvedtekter.

Vedlegg A – Retningslinjer for bruk av trappeboder (driftsregler)

A1 Generell bruk

- Trappeboder kan brukes til oppbevaring og teknisk utstyr.
- Ingen oppussing, maling eller faste bygningsmessige endringer er tillatt.
- All bruk skal være **fullt reversibel**.

A2 Elektriske installasjoner

- Alle elektriske arbeider skal utføres av registrert fagperson.
- Utstyr skal være forskriftsmessig tilkoblet.
- Røykvarsler skal være installert i boder med elektrisk utstyr.

A3 Vann, avløp og lekkasjesikring

- Utstyr med vanntilkobling krever:
 - fungerende avløp
 - egnet våtromsbeskyttelse
 - installert lekkasjestopper

A4 Støy og brukstid

- Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal begrenses i tidsrommet 22:00–07:00.

A5 Brann- og sikkerhet

- Brannfarlige materialer skal ikke lagres i trappeboder.
- Styret kan kreve fjerning av utstyr ved brudd på sikkerhetsregler.

A6 Revisjon av retningslinjer

- Vedlegg A kan justeres av styret ved behov.
- Vesentlige endringer skal informeres skriftlig til beboerne.

Oppdragsavtale mellom AS Bjerregaardsgate 68 og Torbjørn Ekholm

Innledende kommentar

AS Bjerregaardsgate 68 er en eldre bygård fra 1898 med to blokker med 36 boliger (fordelt på 4 hovedinnganger).

Partene

Denne avtalen er inngått mellom AS Bjerregaardsgate 68 org.nr. 929564979 (heretter nevnt «B68»), og Torbjørn Ekholm, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner.

Oppdragets varighet og oppsigelse

Oppdraget starter formelt når årsmøtet har gjort sitt vedtak 20. april 2026 og varer til og med årsmøtet i 2028. Det er forventet en arbeidsmengde på inntil ca. to arbeidsdager pr. måned. Ved større arbeidsmengde skal oppdragsgiver varsles om reforhandling av avtale og eventuell ny kompensasjon/avtale inngås innen en måned etter varsel om reforhandling.

Det er avtalt tre måneders gjensidig oppsigelse.

Honorar

Avtalt årlig honorar: kr 96 000. Honorar utbetales som lønn kvartalsvis for kommende kvartal, til konto 6580 40 28727. B68 betaler arbeidsgiveravgift og trekker skatt iht skattekort for TE. Første utbetaling kr 24 000 i mai 2025, deretter i juli, oktober. Deretter hver tredje måned. Honoraret indeksreguleres iht KPI fra utbetaling i april 2027.

Annet

Det forutsettes at B68 har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26

Selskapsnummer: 2653 Selskapsnavn: AS BJERREGAARDS GATE 68

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim