



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 253 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 852 017	4 924 813
Sum inntekter		4 852 017	4 924 813
Kostnader			
Lønnskostnad		267 534	251 680
Annen driftskostnad		2 384 523	2 392 065
Sum kostnader		2 652 057	2 643 745
Driftsresultat		2 199 960	2 281 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 505	5 350
Sum finansinntekter		18 505	5 350
Annen finanskostnad		492 989	279 695
Sum finanskostnader		492 989	279 695
Netto finans		-474 484	-274 345
Resultat før skattekostnad		1 725 475	2 006 723
Årsresultat		1 725 475	2 006 723
Totalresultat		1 725 475	2 006 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 725 475	2 006 723
Sum overføringer og disponeringer		1 725 475	2 006 723



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 598 107	65 428 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		942 003	942 003
Sum varige driftsmidler		66 540 110	66 370 603
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 100	37 952
Sum finansielle anleggsmidler		11 100	37 952
Sum anleggsmidler		66 551 210	66 408 555
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 735	
Andre fordringer		95 611	62 721
Sum fordringer		123 346	62 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 654 213	2 160 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 654 213	2 160 611
Sum omløpsmidler		1 777 559	2 223 332
SUM EIENDELER		68 328 769	68 631 887



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 443 711	37 718 235
Sum opptjent egenkapital		39 443 711	37 718 235
Sum egenkapital		39 448 311	37 722 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 209 993	13 276 641
Øvrig langsiktig gjeld		16 811 319	16 839 192
Sum annen langsiktig gjeld		28 021 312	30 115 833
Sum langsiktig gjeld		28 021 312	30 115 833
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		648 744	601 481
Leverandørgjeld		182 405	163 592
Skyldige offentlige avgifter		10 833	9 333
Annen kortsiktig gjeld		17 164	18 813
Sum kortsiktig gjeld		859 147	793 219
Sum gjeld		28 880 459	30 909 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 328 769	68 631 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 617784

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 253 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 852 017	4 924 813
Sum inntekter		4 852 017	4 924 813
Kostnader			
Lønnskostnad		267 534	251 680
Annen driftskostnad		2 384 523	2 392 065
Sum kostnader		2 652 057	2 643 745
Driftsresultat		2 199 960	2 281 068
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 505	5 350
Sum finansinntekter		18 505	5 350
Annen finanskostnad		492 989	279 695
Sum finanskostnader		492 989	279 695
Netto finans		-474 484	-274 345
Resultat før skattekostnad		1 725 475	2 006 723
Årsresultat		1 725 475	2 006 723
Totalresultat		1 725 475	2 006 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 725 475	2 006 723
Sum overføringer og disponeringer		1 725 475	2 006 723



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 598 107	65 428 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		942 003	942 003
Sum varige driftsmidler		66 540 110	66 370 603
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 100	37 952
Sum finansielle anleggsmidler		11 100	37 952
Sum anleggsmidler		66 551 210	66 408 555
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 735	
Andre fordringer		95 611	62 721
Sum fordringer		123 346	62 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 654 213	2 160 611
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 654 213	2 160 611
Sum omløpsmidler		1 777 559	2 223 332
SUM EIENDELER		68 328 769	68 631 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	4 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	39 443 711	37 718 235
Sum opptjent egenkapital	39 443 711	37 718 235
Sum egenkapital	39 448 311	37 722 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 209 993	13 276 641
Øvrig langsiktig gjeld	16 811 319	16 839 192
Sum annen langsiktig gjeld	28 021 312	30 115 833
Sum langsiktig gjeld	28 021 312	30 115 833
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	648 744	601 481
Leverandørgjeld	182 405	163 592
Skyldige offentlige avgifter	10 833	9 333
Annen kortsiktig gjeld	17 164	18 813
Sum kortsiktig gjeld	859 147	793 219
Sum gjeld	28 880 459	30 909 052
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 328 769	68 631 887



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 600
Byhagen B/L



Velkommen til årsmøte i Byhagen B/L

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

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 19:00, Fellesrommet, Norbygata 39.

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Byhagen B/L



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret går inn for at styreleder skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Jorulf Beitland er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes og velges av generalforsamlingen.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0600 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet styrehonorar for tidligere år har vært:

2023: 110.000,-
2022: 100.000,-
2021: 100.000,-
2020: 90.000,-
1029: 80.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til verv i Byhagen borettslag 2024.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lilly Røv

Valg av 1 styremedlem a) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem a):

- Camilla Rochleng

Valg av 2 styremedlem b) og c) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem b) og c):

- Emilie Rathe Knutsen
- Jorulf Beitland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Ghebreselasie
- Heidi Lind Hopstock
- Torodd Eriksen

Valg av 3 valgkomitee medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee medlem:

- Erik Hovland
- Ingunn Midtun
- Kristoffer Fagerli Sæthren

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lilly Røv

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jorulf Beitland



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorulf Beitland	Norbygata 43
Styremedlem	Emilie Rathe Knutsen	Strømsveien 71
Styremedlem	Lilly Røv	Norbygata 39
Styremedlem	Camilla Rochlenge	Norbygata 39
Varamedlem	Aida Ghebreselasie	Norbygata 39
Varamedlem	Erik Hovland	Norbygata 43
Varamedlem	Jørgen Veiby	Norbygata 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jorulf Beitland	Norbygata 43
Varadelegert	
Lilly Røv	Norbygata 39

Valgkomiteen

Erik Hovland	Norbygata 43
Ingunn Midtun	Norbygata 43
Kristoffer Fagerli Sæthren	Norbygata 39

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på byhagen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Byhagen B/L**

Borettslaget består av 47 andelsleiligheter.

Byhagen B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981253582, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
230 237

Første innflytting skjedde i 2000. Tomten ble kjøpt i 2000.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Byhagen B/L har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av den smale garasjeplassen.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte energi- og fyringskostnader enn budsjettet. Se styrets beretning for mer informasjon om kostnadene knyttet til drift- og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

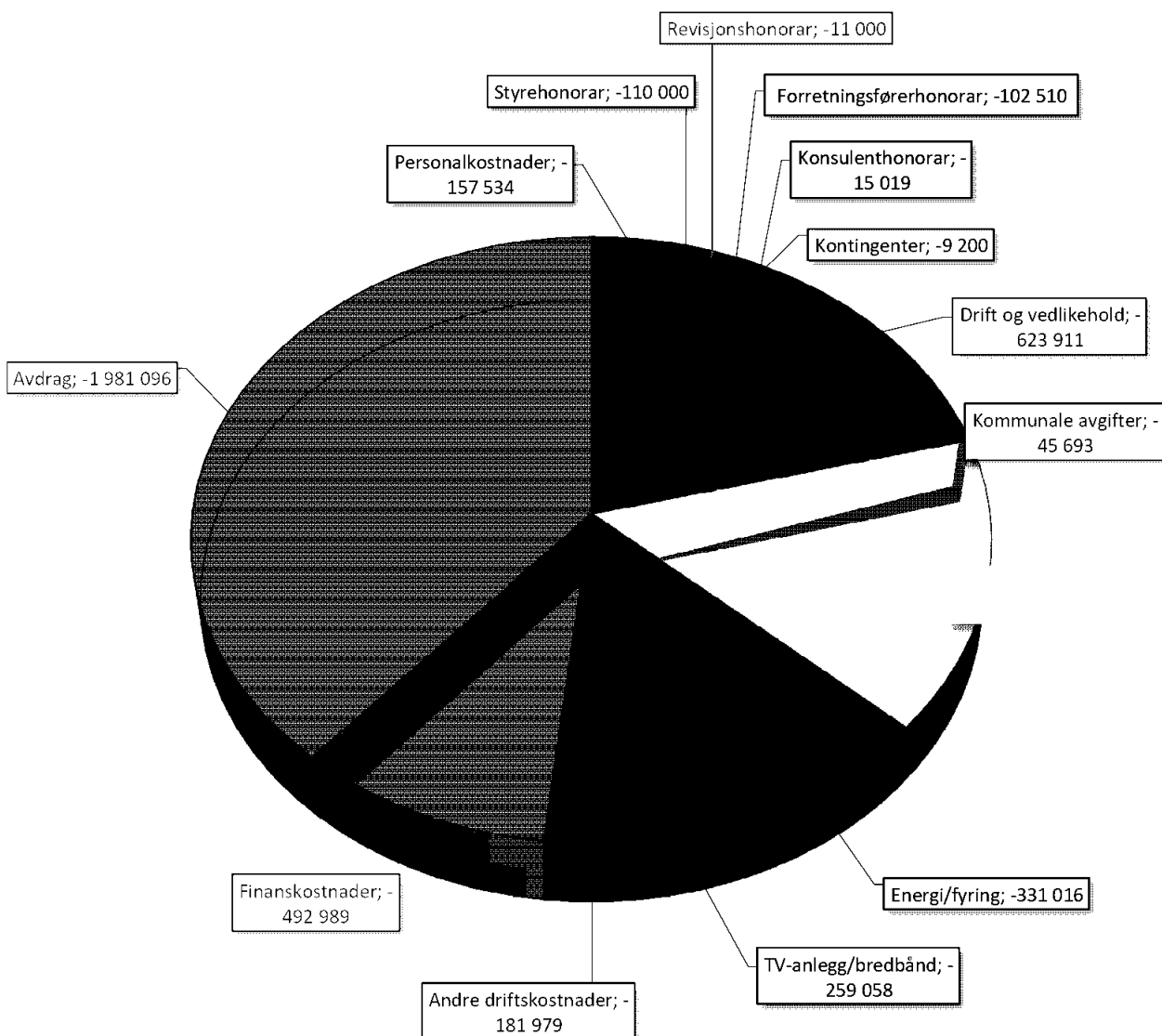
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Lån

Byhagen B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken med pålydende nominell rente på hhv. 6,05% og 4,22%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,0% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Sameiet

Borettslaget er medeier i Nordbygategkvartalet. Til orientering, er resultatregnskapet og balansen for nevnte sameiet p.t. 31.12.2023, satt inn bakerst i rapporten. De som ønsker ytterligere informasjon, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport.



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0000 Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf 12 av 40



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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>.

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 430 113	-410 091	1 430 113	918 412
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 725 475	2 006 723	1 122 200	990 301
Tilbakef. gev/tap salg av anl. midler	16	0	-146 000	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	774 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	0	6 118 257	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 981 096	-6 197 677	0	-923 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-85 552	-378 618	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 021	-160	0	0
Endring annen egenkapital			-314 000		
Økning egenkapital i fellesanlegg	25	-169 507	-22 320	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-511 701	1 840 205	1 122 200	67 301
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		918 412	1 430 113	2 552 313	985 713
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 777 559	2 223 332		
Kortsiktig gjeld		-859 147	-793 219		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		918 412	1 430 113		



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 084 909	1 039 059	1 038 910	1 108 153
Innkrevde felleskostnader	2	3 405 091	3 105 400	3 506 090	3 557 848
Innbetalinger		0	214 370	20 000	100 000
Salg anleggsmidler		0	146 000	0	0
Andre inntekter	3	276 465	41 366	61 200	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 766 465	4 546 195	4 626 200	4 786 001
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-157 534	-151 680	-182 000	-190 000
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-7 750	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 510	-98 375	-103 300	-109 000
Konsulenthonorar	7	-15 019	-9 351	-60 000	-10 000
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 200
Drift og vedlikehold	8	-623 911	-360 687	-565 000	-860 000
Kommunale avgifter	9	-45 693	-23 187	0	0
Kostnader sameie	25	-805 137	-904 365	-975 000	-996 500
Energi/fyring	10	-331 016	-583 153	-670 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 058	-251 979	-260 000	-291 000
Andre driftskostnader	11	-181 979	-144 018	-150 500	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 652 057	-2 643 745	-3 082 000	-3 245 700
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 114 408	1 902 450	1 544 200	1 540 301
Innbetalt andel fellesgjeld		85 552	378 618	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 199 960	2 281 068	1 544 200	1 540 301
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 505	5 350	0	0
Finanskostnader	13	-492 989	-279 695	-422 000	-550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-474 484	-274 345	-422 000	-550 000
ÅRSRESULTAT		1 725 475	2 006 723	1 122 200	990 301
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 725 475	2 006 723		



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981 253 582, KUNDENR. 600

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	60 373 242	60 373 242
Tomt		2 837 758	2 837 758
Leiligheter/lokaler	15	2 200 000	2 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	187 107	17 600
Andre varige driftsmidler	16	942 003	942 003
Miljøbankkonto, øremerket		11 100	37 952
SUM ANLEGGSMIDLER		66 551 210	66 408 555
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 735	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 740	62 721
Andre kortsiktige fordringer	17	27 871	0
Driftskonto OBOS-banken		1 133 059	1 152 729
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 635	4 557
Sparekonto OBOS-banken		515 519	1 003 326
SUM OMLØPSMIDLER		1 777 559	2 223 332
SUM EIENDELER		68 328 769	68 631 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Annen egenkapital	18	39 443 711	37 718 235
SUM EGENKAPITAL		39 448 311	37 722 835
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	11 209 993	13 276 641
Borettsinnskudd	20	15 226 400	15 226 400
Annen langsiktig gjeld	21	1 575 000	1 575 000
Avsetning bomiljøtiltak		9 919	37 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 021 312	30 115 833



	11		Byhagen B/L
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 405	163 592
Skyldige offentlige avgifter	22	10 833	9 333
Påløpte renter		195 347	121 250
Påløpte avdrag		453 398	480 231
Annen kortsiktig gjeld	23	17 164	18 813
SUM KORTSIKTIG GJELD		859 147	793 219
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 328 769	68 631 887
<hr/>			
Pantstillelse	24	69 131 300	69 131 300
Garantiansvar	25	162 409	84

Oslo, 19.02.2024
Styret i Byhagen Borettslag

Jorulf Beitland /s/

Emilie Rathe Knutsen /s/

Lilly Røv /s/

Camilla Rochlenge /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 278 212
Brensel	597 396
Lån/Renter	374 609
Leie	161 544
Garasjeleie	132 944
Kapitalkostnader IN lån II	115 764
Eiendomsskatt	45 668
Kapitalkostnader på IN-lån	967 542
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 036
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 639
Overført til kapitalkostnader	-1 084 909
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 590 373

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-100 344
Felleskostnader	-47 724
Garasje	-16 500
Oppvarming	-12 744
Lån/Renter	-7 970
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 405 091

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnad	8 196
Salg Garasje	200 000
Miljøfond	48 029
Nøkler	1 500
Utleie	18 740
SUM ANDRE INNTEKTER	276 465

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 307
Påløpte feriepenge	-16 557
Arbeidsgiveravgift	-34 218
Refusjon sykepenge	1 164
Andre personalkostnader	9 384
SUM PERSONALKOSTNADER	-157 534

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 894
SUM KONSULENTHONORAR	-15 019

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-175 385
Drift/vedlikehold VVS	-88 657
Drift/vedlikehold elektro	-7 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 342
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 659
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-33 229
Drift/vedlikehold brannsikring	-697
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 799
Kostnader dugnader	-6 893
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-623 911

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-45 693
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-45 693

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 488
Strøm oljefyr el.bereder	-388 684
Boligbygg Oslo KF - Andel strøm viderefakturert	137 156
SUM ENERGI / FYRING	-331 016

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

Container	-22 345
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 208
Driftsmateriell	-6 350
Renhold ved firmaer	-86 735
Andre fremmede tjenester	-22 263
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 100
Andre kontorkostnader	-3 604
Telefon, annet	-933
Bank- og kortgebyr	-2 560
Velferdskostnader	-21 510
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 979

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 262
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 050
Andre renteinntekter	193
SUM FINANSINNTEKTER	18 505

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-34 712
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-264 505
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-193 772
SUM FINANSKOSTNADER	-492 989

NOTE: 14

Kostpris/Bokf.verdi 2000	65 613 242
Investeringsstilskudd	-5 240 000
SUM BYGNINGER	60 373 242

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.230/bnr.237

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	2 200 000
SUM LEILIGHETER	2 200 000



16

Byhagen B/L

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2006	35 083	
Avskrevet tidligere	-35 082	1
TV-overvåkning		
Tilgang 2016	63 750	
Avskrevet tidligere	-63 749	1
Garasje		
Tilgang 2014	1 570 000	
Avgang 2022	-628 000	
		942 000
Ladebokser elbil		
Kostpris	67 500	
Avskrevet tidligere	-67 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		942 003

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Boligbygg Oslo Kf - 2023	27 871
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	27 871

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 861 276
Innskudd annen egenkapital	314 000
Egenkapital fra IN tidligere år	19 379 618
Egenkapital fra IN 2023	85 552
Reduksjon EK fra IN	-15 196 735
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 443 711

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 118 257	
Nedbetalt tidligere	104 300	
Nedbetalt i år	1 124 671	
Restgjeld pr 31.12.23		-4 889 286

Handelsbanken

Renter 31.12: 3,873 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001	-12 384 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 640 047	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	83 691	
Nedbetalt tidligere, IN	8 970 361	
Nedbetalt i år, IN	85 552	
Restgjeld pr 31.12.23		-604 349

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Husbanken

Renter 31.12: 5,8 %, løpetid 30 år

Opprinnelig	-33 086 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 187 651	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	772 734	
Nedbetalt tidligere, IN	10 409 257	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld pr 31.12.23		-5 716 358

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-11 209 993**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-16 801 400	
Saldo 1.1	1 215 100	
Korrigert innskudd, andel 1 slettet, 2014	359 900	

SUM BORETTSINNSKUDD -15 226 400**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasje	-1 575 000	
------------------	------------	--



SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 575 000

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 635
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 198
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 833

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 557
Avregningskonto	-607
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 164

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 226 400
Pantelån	11 209 993
Påløpte avdrag	453 398
Beregnete IN-forpliktelser	4 268 435
TOTALT	31 158 226

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	60 373 242
Tomt	2 837 758
TOTALT	63 211 000

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4673/5243 deler av Nordbygatekvartalet sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 162.408,81.

Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fra fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 750755. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Styrets arbeid i Byhagen borettslag for styreperioden 2023/2024

Nytt styre ble konstituert etter generalforsamlingen i mars 2023. Ansvarsområder ble fordelt mellom styremedlemmene som du kan se av listen som henger på oppslagstavlene i begge oppgangene og på fordelingen av temaer på Vibbo. Styret har avholdt 12 styremøter siden generalforsamlingen, inkludert ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte.

Styret benytter OBOS-tjenesten styrerommet.no for digitalt styrearbeid. Der håndterer vi bl.a. styreferater, økonomioppfølging, oppgavestyring, HMS og vedlikehold. I tillegg bruker styret Whatsapp for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Varamedlemmer får tilsendt møtereferater i etterkant på epost. Fordi mange av sakene som diskuteres på styremøtene gjelder praktiske ting i borettslaget har det vært naturlig at Portner deltar i møtene, men da uten stemmerett.

Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Du kan melde inn saker via Vibbo eller på epost til byhagen@styrerommet.no.

Vibbo og informasjon i borettslaget

Byhagen bruker OBOS sin nettportal for borettslag: vibbo.no. Her finner du det meste av informasjon om borettslaget, inkludert nyheter fra styret og praktiske tema-artikler. Alle beboere kan legge ut oppslag eller sende meldinger til styret. Du finner også en «min bolig»-side på Vibbo som bl.a. inneholder informasjon om felleskostnader og skatteopplysninger. Borettslagsloven åpner for at styret kommuniserer med beboere digitalt, med mindre en beboer reserverer seg. Det er derfor viktig at beboere er registrert med riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Vi anbefaler også at du installerer Vibbo-appen fra OBOS. Du kan booke gjesteplassen i garasjen og fellesrommet via booking-kalender som du finner under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet" litt ned på forsiden på Vibbo. Du kan selv registrere leietakere eller medboere for å gi de tilgang til Vibbo.

OBOS

Byhagen har en avtale med OBOS om forretningsførsel, som stammer helt tilbake fra 1999 når vi ble etablert som borettslag. OBOS leverer en rekke tjenester regulert i avtalen, inkludert husleieinnkreving, viderefakturering, fakturagodkjenning, betalinger, regnskapsførsel, budsjett og økonomistyring, ligningsopplysninger, overdragelse, forkjøpsrett, lønnsutbetaling til portner, arkivering m.m.

Forretningsføreravtalen kostet ca 103.000,- i 2023. Revisjonen gjøres av PwC og kostet ca 11.000,- i 2023.

Vi har fått en ny rådgiver hos OBOS etter at Iselin Kvamme Pedersen sluttet i januar 2024. Ny rådgiver er Majken Bjerknes Hjalmsen. Oppdragsansvarlig for regnskap fra 1. november 2023 er Miglena Todorova.

Portnertjeneste

Erik Hovland i Norbygata 43 har vært portner i borettslaget siden mars 2021. Han er ansatt i en stilling som omtrent tilsvarer 25% deltid. Styret er veldig fornøyd med ordningen og Erik sin fantastiske innsats for borettslaget. Hjelp oss slik at Erik fortsetter å trives med oppdraget! Kristoffer Sæthren har trådt til som vikar i ferier og fravær. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer.



Du kan få tak i portner Erik på epost byhagen@styrommet.no eller på telefon 41649540. En andel av portnerjobben er relatert til bakgården. Det er derfor rimelig at også Boligbygg bidrar til å dekke noe av arbeidet med bakgården. Styret begynte i 2023 å fakturere Boligbygg for en andel av portnerens lønn, av den delen vi estimerer til å være relatert til felles bakgård.

Norbygatekvartalet sameie

Norbygatekvartalet sameie består av Byhagen borettslag og Thongruppen. Borettslaget eier ca. 89 prosent (4673/5243-deler) og Thongruppen eier ca. 11% (570/5243-deler) av Norbygatekvartalet sameie. Thongruppens areal gjelder butikklokalene i første etasje, bl.a. Norbygata Mat på hjørnet.

Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for felleskostnader til drift av sameiet. Det gjelder i hovedsak eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarslingsnett. Kostnadene som Norbygatekvartalet sameie har for dette kreves inn forskuddsvis i henhold til budsjett fra Byhagen borettslag og fra Thon i henhold til eierbrøken. Du finner disse kostnadene samlet i posten «kostnader sameie» i Byhagens regnskap. Fra 2024 er dette blitt forenklet ved at Byhagen automatisk belastes for denne budsjetterte månedlige felleskostnaden til Norbygatekvartalet uten behov for manuell mellomfakturerings.

Det er avholdt et regnskapsmøte, et budsjettmøte, et årsmøte og et ekstraordinært årsmøte i Norbygatekvartalet sameie i perioden. Det ekstraordinære årsmøtet var for å foreta nytt valg. Thon sin nye eiendomssjef på Grønland er Shobeir Razavinik som nå er innvalgt som styremedlem.

Brannalarmsystemet for oppgangene Norbygata 39, Norbygata 43 og i butikkene er en del av Norbygatekvartalet sameie sitt ansvar. Kostnader for kontroll, ettersyn og vedlikehold av brannvarslings-løsningen dekkes av sameiet og fordeles etter brøk. Se også eget avsnitt om Brannvarslingsnett.

Grønlandsleiret 6

Grønlandsleiret 6 er et sameie med anledning til å bruke Byhagen borettslags bakgård. De faktureres for 15% av kostnadene for dugnad og container.

Grønlandsleiret 8

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har avgitt grunn til Byhagen borettslags bakgård og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

Grønlandsleiret 10

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Vi deler driftsutgifter knyttet til bakgården i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel hvor Boligbygg viderefaktureres for 23,08% av kostnadene. Kostnader til drift, vedlikehold og strøm for felles varmesentral fordeles på samme måte. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakgården fordeles også.



Felleskostnader

Dine månedlige kostnader som inndrives av OBOS består av:

Felleskostnader: De månedlige felleskostnadene skal dekke leilighetens andel av kostnader knyttet til den daglige driften i Byhagen. Det gjelder blant annet kostnader knyttet til forsikring, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg, oppvarming, bredbånd & TV, renovasjon, vann- og avløp, lønn til portner osv. Felleskostnadene er fordelt i henhold til leilighetens areal, og økninger skal vedtas i styret, noe som typisk vurderes ved hvert årsskifte. Felleskostnadene ligger per januar 2024 typisk mellom 3600,- og 5300,- per leilighet. Felleskostnadene var uforandret i perioden juli 2022 og ut hele 2023. Styret økte felleskostnadene fra 1. januar 2024 med 3%, noe som er under prisstigningen i perioden.

Garasjeleie: Hvis du eier en parkeringsplass så må du betale felleskostnader for denne også. Det skal dekke kostnader relatert til drift av garasjen. Per januar 2024 er dette 237,- per måned per plass. Dersom du har bestilt elbil-lader på plassen vil dette faktureres direkte fra eksternt leverandør.

Oppvarming: Vi beregner en kostnad for drift og strøm for felles vannbåren varme i alle leilighetene. Kostnaden per januar 2024 ligger typisk mellom 900,- og 1300,- per leilighet.

Lån & renter felles lån: Kostnader ifm gjeld tatt opp på vegne av borettslaget i Handelsbanken. Per januar 2024 utgjør dette 736,- per leilighet.

Lån & renter for privat andel av fellesgjeld: Borettslaget ble etablert med individuell andel av fellesgjeld (med IN-ordning). Dette er gjeld som følger leiligheten og som den enkelte beboer kan velge å nedbetale på individuelt. Renter og avdrag på denne gjelden beregnes av OBOS individuelt for de leilighetene som har gjenstående felles gjeld. Styret har ikke innsyn. Kostnaden styres av rentesatsen i Handelsbanken.

Eiendomsskatten: Leiligheter i Oslo blir belastet med eiendomsskatt som besluttes av Byrådet. Utskrivning av eiendomsskatt skjer ca 1 mars hvert år. Det er boligverdien justert for bunnfradraget som er grunnlaget for eiendomsskatten. Fordi vi er et borettslag vil eiendomsskatten bli sendt til Byhagen ettersom styret er hjemmelshaver for eiendommen. Det er OBOS som krever inn skatten på vegne av borettslaget via fakturaer for felleskostnader. Borettslaget betaler så eiendomsskatten sammen med de kommunale avgiftene. Eierne vil få belastningen på felleskostandsfakturaene for mai, juni, september og november.

Økonomi

Styret er fornøyd med økonomien i borettslaget. Likviditeten er god. Styret nedbetalte 1.000.000,- på gjeld til Handelsbanken sommeren 2023. Vi valgte å beholde terminbeløpene og forkorte nedbetalingstiden på lånet.

Inntektene i borettslaget består i hovedsak av innkrevde felleskostnader. Andre mindre inntekter i regnskapet er miljøtilskudd fra OBOS (ca. 48.000,-), utleie av bakrommene i fellesrommet og utleie av gjesteparkeringsplassen i garasjen. Viderefakturering av felles kostnader til Boligbygg fremkommer også som inntekter i regnskapet (selv om det egentlig er reduserte kostnader). I 2023 er det bokført en inntekt på kr 200.000,- for salg av den smale



garasjeplassen innerst i garasjen (#50029). Inntektene i 2023 havnet samlet sett på ca. 300.000,- over budsjett.

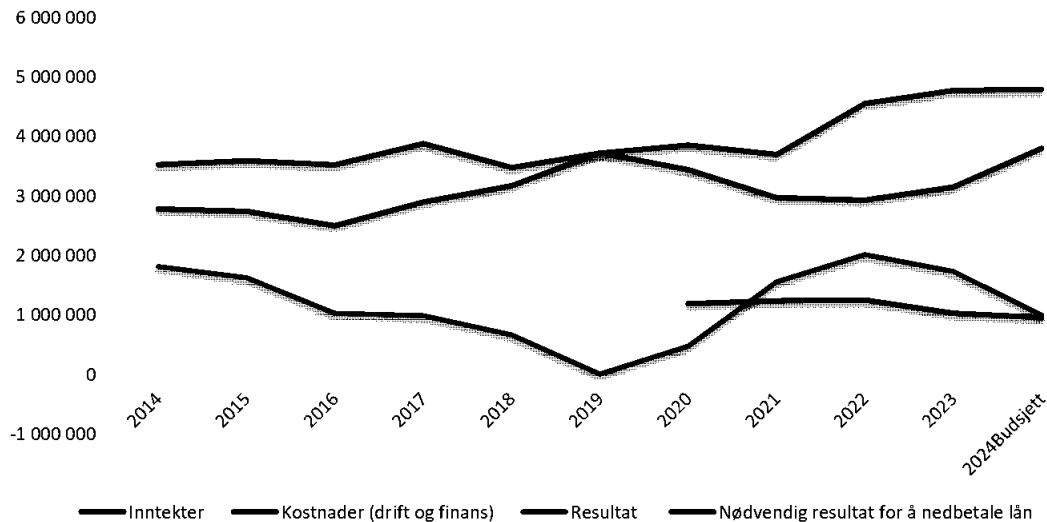
Styret har i siste periode hatt god kontroll på kostnadene, som i regnskapet for 2023 ligger ca. 200.000,- under budsjett. Driftsresultatet for 2023 er derfor veldig bra.

Det er fortsatt usikkerhet rundt hvordan økonomien vil utvikle seg. Lånerentene er høye. Borettslaget betalte ca 493.000,- i gjeldsrenter i 2023. Prisnivået for tjenestene som vi kjøper har fortsatt å stige betydelig i 2023, selv om strømkostnadene ble lavere enn fryktet. Likviditeten og 2024-budsjettet er tilfredsstillende. Her er nøkkeltall fra regnskapet til borettslaget de siste 10 år:

Byhagen B/L resultatregnskap 2014-2023

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024Budsjett
SUM INNTEKTER	3 519 794	3 586 481	3 515 494	3 876 742	3 472 581	3 712 493	3 848 737	3 690 109	4 546 195	4 766 465	4 786 001
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-910 904	-755 242	-583 754	-976 563	-1 086 499	-1 641 143	-1 458 974	-476 711	-360 687	-623 911	-860 000
KOSTNADER SAMEIE	-417 325	-606 309	-457 855	-507 689	-571 101	-592 704	-679 918	-893 149	-904 365	-805 137	-996 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 298 882	-2 264 608	-2 130 560	-2 542 853	-2 837 766	-3 364 080	-3 121 934	-2 772 091	-2 643 745	-2 652 057	-3 245 700
Driftsresultat før IN-ordning	1 220 912	1 321 873	1 384 934	1 333 889	634 815	348 413	726 803	918 018	1 902 450	2 114 408	1 540 301
FINANSKOSTNADER	-476 636	-471 888	-364 034	-351 708	-328 626	-352 378	-315 089	-192 119	-279 695	-492 989	-550 000
Innbetalt IN-ordning	1 063 480	770 849	0	0	350 825	0	60 000	826 301	378 618	85 552	0
RESULTAT	1 807 756	1 620 834	1 020 900	982 181	657 014	-3 965	471 714	1 552 203	2 006 723	1 725 475	990 301
Inntekter	3 519 794	3 586 481	3 515 494	3 876 742	3 472 581	3 712 493	3 848 737	3 690 109	4 546 195	4 766 465	4 786 001
Kostnader (drift og finans)	2 775 518	2 736 496	2 494 594	2 894 561	3 166 393	3 716 458	3 437 023	2 964 210	2 923 440	3 145 046	3 795 700
Resultat	1 807 756	1 620 834	1 020 900	982 181	657 014	-3 965	471 714	1 552 203	2 006 723	1 725 475	990 301
Nødvendig resultat for å nedbetale lån							1 184 000	1 232 000	1 246 000	1 020 000	950 000

Tabellen viser utviklingen av inntekter og kostnader i Byhagen de siste 10 årene.



Grafen viser driftsresultat i perioden 2014 til 2023, og budsjettet for 2024.

Beboere

Vi fikk flere nye beboere i 2023, både andelseiere og kommunale leietakere. Velkommen til alle som er nyinnflyttede i Byhagen!

Det har også i denne perioden vært flere som har pusset opp leilighetene. Vi minner om reglene hvis du vil pusse opp: Endringer inne i leiligheter som kan påvirke felles anlegg krever



godkjenning fra styret før arbeid kan igangsettes. Det gjelder alt arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer vil kunne medføre store kostnader som vil måtte dekkes av beboer. Vi minner også om at byggavfall ikke skal oppbevares i bakgården.

Styret har i perioden jobbet med utfordringer i forhold til noen kommunale beboere. Vi har en god dialog med Boligbygg i Oslo kommune som stort sett følger opp sine leietakere på en god måte.

Styret skal formelt sett godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere. Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne beboere og overdragelser på vegne av styret.

Nærområdet

Styret har meldt Byhagen borettslag inn som medlem i Grønland Beboerforening, en interesseorganisasjon for å ivareta beboerinteresser på Grønland og Nedre Tøyen i Bydel Gamle Oslo. Foreningen er partipolitisk og religiøs nøytral hvor alle kan bli medlem og har som mål å representere og gjenspeile beboerne i området.

Oslo Kommune har godkjent en større ombygging i Grønland Bazar i regi av Thongruppen. Det skal åpnes en over 1100 kvadratmeter stor ny matvarebutikk i senteret i løpet av første halvår 2024.

Forvaltning, drift & vedlikehold

Styret og portner bruker mye av tiden på vedlikehold, noe som er naturlig. Mange av styresakene handler om nettopp det. Større tekniske vedlikeholdsoppgaver ivaretas ved at borettslaget har serviceavtaler med ulike bedrifter. Oversikt over mange av disse bedriftene finner du på Vibbo, se temaet Vedlikehold.

Styret benytter styrerommet fra OBOS for å registrere planlagte tiltak og planer relatert til bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov og tiltak som er utført.

Her er noen av tiltakene som har blitt utført i denne styreperioden:

- Service på ventilasjonsanlegget i alle leiligheter
- Lufting av gulvvarmen i leiligheter i øverste etasjer
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget
- Kontroll og service ift skadedyr eller mus
- Nytt tak på dokkestuen i bakgården
- Kontroll, service og utbedring av avvik på heisene
- Beskjæring av trær
- Tømming av avløpskum i slusen ved garasjen
- Rensing av taknedløp
- Fjerning av graffiti
- Service på gulvvarmeanlegget
- Montering av magnetittfilter på gulvvarmeanlegget
- Erstatte fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39
- Montering og service ny garasjeport
- Utbedring og maling av ytterdører



- Nytt gulv i søppelrommet
- Ny dør i søppelrommet
- Avfallsdunker i bakgården
- Utbedring av vannskader på svalganger
- Rengjøring av avfallsdunker i søppelrommet (ny avtale med Ren Dunk inngått)
- Helvask av fellesrommet
- Tre nye postkasser montert i oppgang 39
- Montert AV-utstyr på Fellesrommet

Foreslåtte eller planlagte tiltak for 2024 er bl.a.:

- Prosjekt «Bakgård 2.0»: Planer for ny lekeplass, fornyelse av blomsterbed, bro-/kantstein i «bekken» m.m.
- Installere fibernett bredbånd
- Vurdere nytt drivhus
- Tilstandsvurdering av taket
- Utbedre lekkasjer på taket
- Skifte knust glass på svalgangen i 4 etasje
- Nytt tak på redskapsboden
- Utbedre rust på svalgangene
- Beising av nye pergolaer

Fellesrommet og sosiale treff

Fellesrommet har blitt benyttet en del i denne perioden. Husk at Fellesrommet kan bookes på Vibbo. Digital nøkkel gis fra styret slik at du kan bruke Unloc Appen for tilgang. Nøkler til toalettet, med dør fra oppgangen, henger på veggen i fellesrommet.

Bruken av fellesrommet er gratis hvis man vasker selv. Alternativt kan du velge å betale kr 1.500,- for rengjøringen, som utføres av renholdsleverandøren som vi har avtale med.

Bakrommene i tilknytning til fellesrommet er fortsatt utleid til Afrospor. Husleien ble oppjustert med 3,5% fra 1. januar 2024.

Styret arrangerte høstfest med suppeservering 25. september 2023, og julegløgg med julelystenning den 4. desember 2023. Takk til Georg for lys i Kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering!

Bakgården og dugnader

Bakgården er viktig for alles trivsel. Vi oppfordrer alle beboere til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har bruksrett til uteområdet. Verktøy og hageutstyr ligger i uteboden ved drivhuset, som har samme nøkkel som til inngangsdørene. Vannkran finner dere på veggen ved sykkelrommet og på veggen ved oppgangen til nr 43.

Drivhuset er til bruk for alle. Dette gjelder både dyrking og høsting. Det samme gjelder selvfølgelig også alt som gror av frukt, bær og grønt ellers i gårdsrommet.

Grønlandsleiret 6 og 10 betaler en årlig avgift for liten deltakelse på dugnader, som blir indeksregulert. Grønlandsleiret 8 kan også bruke gårdsrommet.



Styret arrangerte en vårdugnad den 22. april 2023 og en høstdugnad den 28. oktober 2023 med vafler, pølser og øl.

Vi har for tiden ingen problemer med skadedyr eller mus i borettslaget. Siste kontroll var i oktober 2023.

Bakgården har gått på «sparebluss» de siste årene og det er behov for oppgradering, i flere faser. Vi måtte fjerne klatrestativet fordi det ikke lenger tilfredstilte lovkrav for lekeplasser. Vi byttet taket på dokkestuen i 2023. Styret planlegger prosjektet «bakgård 2.0» i 2024. Vi håper det skal kunne finansieres over driften, med tilskudd fra OBOS miljømidler og hvor Boligbygg også bidrar med sin andel. Lilly og Erik hadde en befaring med Skaaret Landskap i oktober 2023 for å starte planleggingen. En mulig første fase er utgraving og fornyelse av blomsterbed ved nummer 39 og ved dammen, legging av bro-/kantstein i "bekken" fra fontenen ned til dammen, og eventuelt skifte av membran i "bekken" ned til dammen. I tillegg må vi vurdere hele området i forhold til lekeplasser, beskjæring, beplantning, drivhus m.m. Skaaret virker å være en god partner for å ta denne diskusjonen sammen med. Arbeidet blir viktig for det nye styret.

Det har i perioden vært en del utfordringer med Grønlandsleiret 10. Utgangsdøren fra bakgården har ofte stått ulåst, det samme har døren til søppelrommet. Det har vært salg av rusmidler, avfall har blitt plassert åpent, brannalarm blir ikke fulgt opp m.m. Styret har tatt opp dette med Boligbygg og deres vaktmester og situasjonen har bedret seg noe.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner for HMS-arbeid, og har en HMS-ansvarlig i styret som har ansvar for oppfølging av løpende helse-, miljø og sikkerhet i samarbeid med styreleder og portner.

Styret har i 2023 søkt om, og fått tildelt, ca. 48.000,- i midler fra OBOS til miljøtiltak. Dette initiativet videreføres av OBOS fremover så det nye styret vil fortsette å søke om midler. Styret har gjennomført flere tiltak i perioden relatert til brannsikkerhet. Anlegget for brannvarsling er kontrollert og utbedret, vi har informert beboere om brannvarslere og batteribytte. Alle beboere fikk et brannteppe i julegave i 2023. Disse ble utdelt i forbindelse med julegløggen i desember.

Vi har ikke hatt alvorlige problemer i perioden med tyverier og hærverk, slik det har vært tidligere år. Derimot kjenner styret på en merkbar økning i rusproblemer, psykiatri, salg av rusmidler og voldsepisoder i området. Garasjeanlegget vårt er utsatt for hasj-samlinger og salg av rusmidler. Det har vært tre alvorlige voldsepisoder i våre bygninger i løpet av 2023 som medførte kroppsskader og politianmeldelser. Ett tilfelle medførte voldsoffer-erstatning. Politiet har kommet fort de gangene vi har ringt, men de ser ikke ut til å kunne forhindre kriminaliteten.

Grønland Beboerforening er kjent med utfordringene og har lenge arbeidet for å få de åpne rusmiljøene og den åpne kriminaliteten ut av boligområdene. Vi har fått et nærmiljøpoliti, men satsingen lokalt på Grønland har ikke blitt like stor som forventet. Beboerforeningen jobber for et tett samarbeid med nærmiljøpolitiet.



Renhold, avfall og søppelrommet

Alliansen Renhold har hatt ansvaret for trappevask og matteservice i borettslaget siden 2021. Styret valgte å vurdere avtalen på nytt fordi prisene har økt. Det ble innhentet flere tilbud på ny renholdsavtale. Etter en samlet evaluering har styret bestemt å bytte til Cleanit AS. Ny avtale er signert og Cleanit startet med renholdet hos oss fra februar 2024.

Vi opplevde økende utfordringer i søppelrommet i 2023. Det var problemer med lukt, gulvet var veldig slitt, døren mot gaten var skadet og lot seg ikke justere. Styret har i siste periode lagt nytt epoxygulv i søppelrommet, byttet ytterdøren (med stålbeskyttelse mot hard medfart) og tegnet en avtale med Ren Dunk AS for jevnlig skrubbing av containerne (fire ganger i året). Vi har sett god effekt av dette og søppelrommet er blitt et noe bedre sted.

Vi har fortsatt utfordringer med at noen få beboere setter i fra seg diverse ting som ikke er husholdningsavfall i søppelrommet. Dette skaper mye ekstra arbeid for portner fordi vi er nødt til å lagre dette et midlertidig sted i påvente av container.

Husk at søppelrommet kun er for vanlig husholdningsavfall. Kast ikke annet enn papp og papir i papir-containerne. På Vibbo finner du informasjon om hvor du kan bli kvitt andre ting. Det er en gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass hver mandag kl 16:00-17:30, se Oslo Kommunes sider, søk på «Grønland gjenbruksstasjon».

Nøkler

Styret har informert inngående om nøkler på Vibbo så vi skal ikke gjenta for mye her. Oppsummert er situasjonen slik:

Dagens nøkkelsystem er utgått. Det er ikke mulig å få tak i flere nøkkelemner. Vi har fortsatt tilgang til noen få emner for gamle dører som virker på ytterdørene. Når vi er tomme så må styret vurdere om det er behov for å skifte låser i ytterdørene.

OBS: Det betyr at styret ikke lenger kan bestille nye nøkler til individuelle leilighetsdører! Hver enkelt beboer må derfor selv bestille og bekoste bytte av sylinder eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler.

Byhagen benytter digitale nøkler, OBOS nøkkel, for fellesdører og garasjeport. Beboere eller besøkende kan åpne fellesdører ved hjelp av "Unloc"-appen. Du kan dele tidsbegrensede eller varige nøkler til familie, venner eller en håndverker. Du kan bruke unloc-Appen fra mobiltelefonen til å åpne fellesdører, kjellerdører, søppelrommet og garasjeporten. Unntaket er kjellerdører i oppgang 43, hvor vi ikke har installert motorisert dør slik at man fortsatt må ha fysisk nøkkel for tilgang.

Styret har installert unloc sin digitale porttelefon, hvor beboere kan åpne ytterdøren ved å svare «1» på en telefonsamtale fra Doorbell-roboten (fra nummer 2350xxxx).

Styret har testet installasjon av digitale løsninger for private leilighetsdører. Det finnes mange forskjellige tekniske løsninger for dette, og ting utvikler seg raskt. Vi har testet ID Lock 150 med Z-wave og FutureHome Hub. ID Lock sin nye modell 202 Multi bør også fungere. Stadig flere smarthjem-løsninger er kommet med døråpnere. Dermed er mulig å åpne egen leilighetsdør fra hvor som helst via mobilen- i tillegg til å kunne bruke PIN-koder og RFID-brikker.

Internet og Kabel-TV

Borettslaget har i mange år hatt en avtale med Telenor om TV-signaler og bredbånd. Vi har hatt et HFC nett (Hybrid Fiber Coaksial), som betyr at fremføring av signaler til bygget har vært basert på fiberkabler i gaten, mens det interne nettet (kablene i selve bygget og inn i leilighetene) har vært tradisjonelle coax kabler.

En arbeidsgruppe ble etablert våren 2023 for å anbefale framtidig løsning for bredbånd og TV i Byhagen borettslag. Gruppen gjennomførte en behovsundersøkelse, vurderte alternative løsninger for kombinasjon av TV- og bredbåndsleverandører knyttet til pris og tjenestetilbud, samt implikasjoner for borettslagets beboere for valg av leverandør og løsning.

Arbeidsgruppen leverte en innstilling til styret med anbefalinger for veien videre i november 2023. Arbeidsgruppen anbefalte at borettslaget skulle tegne ny avtale om fiberløsning fra OpenNet (som eies av OBOS). Dette gir en fremtidsrettet infrastruktur og moderne tjenestetilbud til en vesentlig lavere pris enn fra Telenor.

Styret vedtok i desember 2023 å følge innstillingen fra arbeidsgruppen. Ny avtale med OpenNet er signert, og avtalen med Telenor er sagt opp. For å ivareta beboere som kun ønsker bredbånd, vil borettslaget ikke inngå kollektiv avtale om TV-abonnement. For å ivareta beboere som både ønsker bredbånd og TV-abonnement, etableres en avtale med OpenNet (gjennom Riks-TV) som klargjør alle leiligheter i borettslaget for TV med en Riks-TV strømmeboks. Den enkelte beboer kan dermed velge å kjøpe valgfri TV-pakke individuelt fra Riks-TV til 40% rabatt av listepriis.

Det skal etableres et prosjekt med deltakere fra både fra OpenNet og Byhagen Borettslag for å koordinere leveransen av den nye løsningen. Avtalen innebærer etablering av ny infrastruktur med fiberkabler inn til hver enkelt leilighet. Planen er at ny løsning skal være i drift i juni 2024. Det nye styret må prioritere dette prosjektet og sørge for god informasjon til alle beboere.

Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret gjennom If, avtalenummer SP750755. Forsikringen betales av Norbygatekvartalet og kostnadene deles derfor med Thon. Det er også årsaken til at forsikring ikke står som en kostnad i Byhagens regnskap, men er inkludert i posten «kostnader sameie».

Borettslaget har tegnet yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS (Tryg forsikring). Vi minner om at den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Varmesentral og strøm

Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper. Vi har en serviceavtale for varmeanlegget, og oppfølging og service er gjennomført som planlagt i denne styreperioden. Kostnader relatert til varme deles med Oslo Kommune Boligbygg, som eier Grønlandsleiret 10, hvor de betaler 23,08%.

Anlegget trenger regelmessig «lufting», som betyr å slippe ut luft i systemet i leilighetene i øverste etasje. Dette har blitt utført i flere omganger ila 2023.



Det ble oppdaget avsetninger i vannrørene som i noen leiligheter bidrar til at aktuatorene kan åpne seg, men at ventilene (som aktuatorene skal styre) går i lås eller går tregt. Dette kan gjøre at varmtvannet ikke sirkulerer slik det skal og at gulvene er kalde. For å motvirke denne tendensen besluttet styret i desember 2023 å montere nytt magnetittfilter i kjelleren, etter anbefaling fra rørlegger. Magnetitt er et stoff som dannes når jern ruster uten oksygentilførsel. Installasjonen ble delvis finansiert av miljømidler fra OBOS og delt med Boligbygg. Det har også vært flere andre utbedringer av varmeanlegget i siste periode, bl.a. ifm lekkasjer og skifte av ventiler.

Hjernen i varmesentralen, fire kompressorer i kjelleren, holder fortsatt stand. Det er en kjent utfordring med anlegget at det ikke har høy nok kapasitet til fullt å dekke oppvarming av alle boenheter når det blir skikkelig kaldt, eller når temperaturen faller raskt. De øverste etasjene får mindre trykk og har større varmetap i de kalde periodene, noe som gjør at beboerne øverst vil trenge ekstra varmekilder. Styret har vurdert tiltak, men det er ingen enkel løsning på dette.

Borettslaget har en strømvtales hos Entelios. Det er en gunstig rammeavtale gjennom OBOS. Entelios gjennom-fakturerer nettleien fra Elvia AS hvor strømstøtten trekkes fra. Entelios sin portal gir full oversikt over strømforbruket vårt. I all hovedsak handler det om oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann. Dette er forbruk som styret i liten grad kan påvirke, så vi oppfordrer beboere til å være energibevisste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnadene for oppvarming og varmtvann fordeles med Oslo Kommune Boligbygg (Grønlandsleiret 10) etter avtalt delingsbrøk.

Styret har vurdert muligheten for individuell måling av energi- og vannforbruk, noe som også ble diskutert på Generalforsamlingen våren 2023. Vi vurderer ikke at det er hensiktsmessig å innføre individuelle vannmålere i borettslaget, verken for kaldt/varmtsvannforbruk eller for gulvvarme. Det er for mange komplikasjoner og kostnader forbundet med dette som vi vurderer til å tale imot å gjøre endringer.

Styret vurderer at det per nå er lite sannsynlig at det vil være regningssvarende å etablere solceller på takene våre. Men det er bestilt en tilstandsvurdering av taket (i samband med planlagt takarbeid for å tette vannlekkasjer) som vil kunne gi oss informasjon om levetiden på taket. Solceller kan bli aktuelt den dagen vi må legge nytt tak.

Ventilasjon og kjøling

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med aggregater av type Flexit. Service av anlegget skal skje regelmessig, som innebærer inspeksjon, skifte av filtre, støvsuging m.m. Full service i alle leiligheter ble gjennomført i oktober 2023.

Ventilasjonsanleggene i den enkelte leilighet skal til enhver tid være i drift. Dette for å unngå fukt og soppdannelser. Ventilasjonsanlegget i den enkelte leilighet er beboers eget ansvar fordi det er et helt separat, isolert system. Utbedring eller skifte av ventilasjonsanlegg skal koordineres med styret og partner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er sterkt anbefalt å fortsatt velge Flexit-løsninger hvis anlegget må skiftes ut.



Styret har avslått søknader om å installere kompressor for aircondition fordi de støyer for mye. Klimaendringene kan imidlertid fremtvinge et behov for kjøling i sommerperioden. Vi har så langt ikke funnet noen konkrete gjennomførbare alternativer for kjøling.

Heiser

Heisene fungerer fortsatt stabilt og får regelmessig vedlikehold fra Schindler Norge. De overvåkes digitalt og varsler selv ved driftsproblemer eller behov for service. Sikkerhetskontroll av heisene utføres i henhold til regelverket av Heiskontrollen (via en rammeavtale med OBOS).

Brannvarsling

Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (som i praksis betyr alle leiligheter som har dør mot en innvendig oppgang, og ikke mot svalgangen). Autronica utførte en årlig kontroll på brannvarslingsanlegget januar 2023 og januar 2024. Styret har fulgt opp og fått utbedret de anbefalinger og pålegg som ble funnet i 2023. Det ble ikke funnet noen avvik i 2024. Kostnadene til kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget betales av Norbygatekvartalet sameie, hvor Byhagens andel utgjør ca 89%, og er inkludert i posten «kostnader sameie» i regnskapet til borettslaget. Styret har så langt valgt å ikke utvide anlegget til å inkludere leiligheter mot svalgangen fordi disse leilighetene har alternativ rømningsvei. Det er viktig at beboere i leiligheter mot svalgangen selv påser at de har egne monterte og fungerende røykvarslere. Styret valgte å kjøpe inn en liten julegave til alle beboere julen 2023. Den bestod av et brannteppe til oppbevaring på kjøkkenet.

Garasje og gjesteparkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 28 registrert plasser. Ladeanlegget for elbiler ble installert sommeren 2019. Strømforbruket for lading faktureres månedlig direkte til den enkelte beboer. Borettslaget har ingen kostnader i regnskapet relatert til billading.

Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres årlig, og er per 1. januar 2024 kr 1.937,- per måned. Dette inkluderer tilgang til ellading (men ikke strømkosten).

Borettslaget har en gjesteplass for parkering. Den kan bookes og betales via Vibbo. Systemet er tillitsbasert. Det har vært noen tilfeller av beboere som «glemmer» å booke plassen, eller «glemmer» å betale for bruken. Vi har hengt opp flere plakater om dette og følger med på hvem som betaler. La oss slippe å måtte innføre avtale om borttauing. Ny garasjeport ble montert i februar 2023. Porten har fungert stabilt og fint, men den gir fra seg mer støy enn den gamle. Det har vært utført flere tiltak for å redusere støyen fra porten, men problemet er ikke helt borte.



Vann og avløp

Det har i perioden vært færre tilfeller av vannlekkasjer enn tidligere. Vi minner allikevel om at **du bør sjekke at brannslangen på kjøkkenet ikke står under trykk, at kranen til slangen står i lukket posisjon. Slangen vil ikke tåle langvarig trykk og kan skape vannlekkasje.**



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 600 Selskapsnavn: Byhagen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

39 av 40

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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