



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 516 410	3 908 737
Sum inntekter		4 516 410	3 908 737
Kostnader			
Lønnskostnad		254 761	228 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 499	22 500
Annen driftskostnad		2 494 831	2 871 295
Sum kostnader		2 772 091	3 121 934
Driftsresultat		1 744 319	786 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2	287
Sum finansinntekter		2	287
Annen finanskostnad		192 119	315 376
Sum finanskostnader		192 119	315 376
Netto finans		-192 117	-315 089
Ordinært resultat før skattekostnad		1 552 203	471 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 552 203	471 714
Årsresultat		1 552 203	471 714
Totalresultat		1 552 203	471 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 552 203	471 714
Sum overføringer og disponeringer		1 552 203	471 714



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 411 000	65 468 104
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 570 003	1 592 502
Sum varige driftsmidler		66 981 003	67 060 606
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 981 003	67 060 606
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 347	140
Andre fordringer		8 842	132 131
Sum fordringer		26 189	132 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 555	755 929
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 555	755 929
Sum omløpsmidler		498 744	888 201
SUM EIENDELER		67 479 747	67 948 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		36 025 512	34 473 310
Sum opptjent egenkapital		36 025 512	34 473 310
Sum egenkapital		36 030 112	34 477 910
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 734 679	15 801 615
Øvrig langsiktig gjeld		16 806 120	16 801 400
Sum annen langsiktig gjeld		30 540 799	32 603 015
Sum langsiktig gjeld		30 540 799	32 603 015
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		643 307	649 091
Leverandørgjeld		240 557	194 667
Skyldige offentlige avgifter		7 966	7 664
Annen kortsiktig gjeld		17 006	16 459
Sum kortsiktig gjeld		908 836	867 881
Sum gjeld		31 449 635	33 470 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 479 747	67 948 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 783006

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 516 410	3 908 737
Sum inntekter		4 516 410	3 908 737
Kostnader			
Lønnskostnad		254 761	228 139
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 499	22 500
Annen driftskostnad		2 494 831	2 871 295
Sum kostnader		2 772 091	3 121 934
Driftsresultat		1 744 319	786 803
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	2	287
Sum finansinntekter		2	287
Annen finanskostnad		192 119	315 376
Sum finanskostnader		192 119	315 376
Netto finans		-192 117	-315 089
Ordinært resultat før skattekostnad		1 552 203	471 714
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 552 203	471 714
Årsresultat		1 552 203	471 714
Totalresultat		1 552 203	471 714
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 552 203	471 714
Sum overføringer og disponeringer		1 552 203	471 714



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 65 411 000 65 468 104
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 1 570 003 1 592 502
Sum varige driftsmidler 66 981 003 67 060 606

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 66 981 003 67 060 606

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 17 347 140
Andre fordringer 8 842 132 131
Sum fordringer 26 189 132 271

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 472 555 755 929
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 472 555 755 929

Sum omløpsmidler 498 744 888 201

SUM EIENDELER 67 479 747 67 948 806

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	36 025 512	34 473 310
Sum opptjent egenkapital	36 025 512	34 473 310
Sum egenkapital	36 030 112	34 477 910
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 734 679	15 801 615
Øvrig langsiktig gjeld	16 806 120	16 801 400
Sum annen langsiktig gjeld	30 540 799	32 603 015
Sum langsiktig gjeld	30 540 799	32 603 015
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	643 307	649 091
Leverandørgjeld	240 557	194 667
Skyldige offentlige avgifter	7 966	7 664
Annen kortsiktig gjeld	17 006	16 459
Sum kortsiktig gjeld	908 836	867 881
Sum gjeld	31 449 635	33 470 896
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	67 479 747	67 948 806



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



Årsmøte 2022

Byhagen B/L

2. mai 2022
Møte avholdes 2. mai

Selskapsnummer: 600





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:

2. mai 2022 kl. 19:00, Fellesrommet.

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 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 møteleder 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.

Mer informasjon fra styret

Generalforsamlingen blir i 2022 gjennomført fysisk med et møte i fellesrommet den 2. mai 2022, på gamlemåten. Det er behov for å kunne diskutere saker og forslag, noe som er vanskelig i en digital avstemning.

Det betyr altså at det i år kun vil være mulig å stemme fysisk den 2. mai. Hvis du ikke kan delta fysisk må du sørge for å gi fullmakt til en annen andelseier som kan stemme på dine vegne.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Salg av garasjeplasser som eies av borettslaget
6. Fellesrommet - utleie eller salg
7. Bytte gamle blandebatterier inne i leiligheter
8. Valg av tillitsvalgte



9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Byhagen B/L



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Salg av garasjeplasser som eies av borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På Generalforsamlingen 2021 ble det vedtatt at styret skulle utrede hvordan fellesrommet og garasjene skulle sørge for mest mulig verdi til beboerne.

Sameiet eier 4 parkeringsplasser samt én litt smalere parkeringsplass på 2,2m x 4,7m. 3 av plassene leies ut til markedspris og den siste er gjesteparkering som alle beboere kan benytte seg av. Spørsmålet er om vi bør fortsette å leie ut eller selge parkeringsplasser for å fjerne gjeld, betale for vedlikehold og/eller redusere felleskostnadene.

Dagens situasjon:



- 2 av plassene har i lang tid vært leid ut til til Bilkollektivet. Det er et gode at det er utleie til en bildelingsordning da mange beboere ikke har egen bil. Avtalene kan sies opp med 3mnd varsel.
- Den ene gjesteparkeringsplassen er nå leid ut i påvente av beslutning i generalforsamling. Avtalen kan sies opp med 1mnd varsel. Den har tilgang på elbil-lading.
- Den smale plassen står nå ubrukt. Den felles tilhengeren som sto der, ble solgt i 2021 da den nesten aldri ble brukt. Plassen kan passe for en liten bil, motorsykkel, tilhenger, elektrisk rullestol, lastesykkel, sykkel eller annet som er tillatt å lagre i garasjen iht husordensreglene som f.eks dekk og skiboks. Det ble sondert interesse for om Boligbygg (Oslo kommune) kunne være interessert i å leie den til elektriske rullestoler på vegne av sine beboere, men det meldte tilbake at det måtte isåfall beboer betale selv. Bilkollektivet var heller ikke interessert.
- Det er nå én plass til gjesteparkering for beboere. Gjesteparkering var tidligere gratis, men taksten ble i 2021 satt på ca halv pris av kommersiell parkering i nærheten. Plassen kan bookes på Vibbo og betales via QR-kode/link, se oppslag ved plassen eller info på Vibbo. Styret får varsel på e-post med navn på den som har betalt og kan kontrollere dersom noen klager på vibbo eller til portner om feilparkering eller ta stikkprøver. Den benyttes 1-4 ganger per uke og gir inntekt på mellom 650 -1790 kr per måned (i snitt 1071 kr/måned). I mars kom det en bookingordning på Vibbo og man må nå reservere plassen på Vibbo og sjekke på forhånd at det er ledig. Styrets innstilling er å beholde denne ene plassen til gjesteparkering da dette er praktisk for håndtverkere mm og et populært gode for beboerne og deres gjester.
- Fellesutgifter er 230 kr pr måned per garasje plass. En ubrukt plass bidrar da ikke med disse inntektene.

Utleiepriser:

- Utleie uten el-lader ca 1400 -1500,-
- Utleie med el-lader ca 1750,-
- Utleie smal plass ca 1000,- (usikkert)

Salgspris:

Parkeringsplasser til salgs på finn.no ved Teaterplassen er opptil 525 000,-. Det antas noe lavere da vi befinner oss lengre fra Bjørvika, men minimum ca 400 000,- kanskje så mye som 500 000,-.

Den smale plassen kan være noe vanskeligere å få solgt, men vil forsøkes utleid i påvente av kjøper.

Hvis vi selger 1 plass ville vi f.eks kunne redusere gjelden med minimum 400 000,-. Til sammenligning er de månedlige utgiftene på en gjeld tilsvarende 400 000,- ca 2500 kr per måned (gitt 4% rente og 20 års nedbetalingstid, Sparebank 1 lånekalkulator) i



tillegg til at en garasjeplasseier vil bidra med 230 kr per måned i felleskostnader. Utleie av parkeringsplassen er altså ikke nok til å kompensere for at vi har lånekostnader, det er et netto tapsprosjekt. Eller sagt litt forenklet: Vi må leie ut i 400 000,- / (1750,- - 230) = 263 måneder (ca 22 år) for å tjene det samme som et salg.

Styret vet om beboere som kan være interessert i å kjøpe en parkeringsplass og oppfordrer interesserte til å ta kontakt.

Forslag det skal stemmes over:

Alle forslagene innebærer å beholde minst én gjesteparkeringsplass. Det er forkjøpsrett for beboere. Dersom flere beboere melder interesse vil den selges til beboer som har bodd lengst i Byhagen (iht standard OBOS-reglement). Parkeringsplassen skal selges med en tinglyst klausul om at det er forkjøpsrett for beboer i Byhagen ved videre salg. Utleie av garasje skal alltid meldes til styret. Beboere har førsterett ved utleie iht våre husordensregler. Dersom det blir vedtatt å selge flere plasser, kan styret velge å dosere det ut i tid for å få en bedre markedspris.

Vi skal først stemme for eller imot salg (Forslag 1) som krever 2/3 flertall, deretter stemmer vi om antall plasser som skal selges (Forslag 2, 3 og 4). Dersom Forslag 1 blir nedstemt kommer vi ikke til å stemme over forslag 2,3 og 4 på denne generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er forslag 4.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Salg av garasjeplasser som eies av borettslaget
- Mot Salg av garasjeplasser som eies av borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslag selger 1 eller flere plasser. (Vi skal først stemme for eller imot salg. Deretter stemmer vi over omfang i forslag 2, 3 og 4.)
2. Borettslaget selger tre parkeringsplasser samt den smale. (Vi beholder én gjesteparkering).
3. Borettslaget selger to parkeringsplasser samt den smale. Vi beholder én gjesteparkering samt én Bilkollektivplass.
4. Borettslaget selger én parkeringsplass samt den smale. Vi beholder én gjesteparkering samt to Bilkollektivplasser.



Sak 6

Fellesrommet - utleie eller salg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å bedre økonomien kan utleie eller salg av fellesrommene være et alternativ. Det ble på Årsmøtet 2021 i sak 10 vedtatt at styret skulle utrede hvordan fellesrommet skulle gi mest mulig verdi for beboerne. Det ble også vedtatt ett av rommene som trimrom (sak14). Salg var også fremmet som forslag, men nedstemt. Møtet ble gjennomført digitalt uten mulighet til å diskutere saken .

Status i dag:

I dag er det kun utgifter ved fellesrommene og de er lite brukt. Fellesrommene ligger i 1.etasje og består av et selskapslokale mot bakgården, et lite kjøkken, samt to rom mot gata og et WC med adkomst fra gangen.

- Fellesom mot bakgård: 35,5 m2
- Tekjøkken 5,4 m2
- Bad/WC 4,3 m2
- "Kontor" 11,4 m2
- "Sov/kontor" 13,8 m2

SUM 70,4 nettoareal* og 73,8 m2 BRA**

Fellesrommet inn mot bakgården:

Fellesrommet inn mot bakgården har vært lite i bruk siden pandemien brøt ut. Både fordi det i perioder har vært stengt, og fordi folk har vært varsomme med å planlegge forsamlinger. Høsten 2021 ble den lånt ut ved to anledninger til beboere som holdt selskap, den er brukt til styremøter samt ved dugnad og en felles juletilstelning med jule"gran"-tenning. Det er gratis å bruke såfremt man vasker etter seg. Styret har anledning til å vurdere en symbolsk leie som bidrag til renhold og vedlikehold, men da den har vært så lite i bruk av enkeltbeboere vil dette utgjøre svært lite. Det har også vært vurdert å kunne leies ut til eksterne på lik linje med beboere, men det vil kreve ganske mye administrasjon og promotering, noe vi i styret ikke har overskudd til å drive med på frivillig basis, da det går utover det som er forventet av styrearbeid. Det må i så fall skje på vegne av en beboer, hvor beboer er ansvarlig for å låse opp.

Rommene mot gata:

Det innerste rommet mot gata er nå innredet som et enkelt trimrom. Jørgen Veiby har administrert nøkler og melder om at ca 7 bruker rommet. Det har siden



generalforsamlingen i 2021 vært et premiss at fremtiden til disse rommene skal utredes. Disse rommene har i mange år vært utleid til husfliden.

Rommene har ikke butikkvinduer, men kan brukes som kontor e.l. eller som lager.

Potensial for inntekter:

- Salg: kvadratmeterpris ca 70 000 kr/m² x 70,4 m² = 4,9 mill. kr.
- Utleie "kontor" ca 10 000 kr/måned (basert på tidligere utleie)
- Utleie "kontor" + fellesrom ca 17 000 kr/måned (usikkert)
- Dekning av felleskostnader for disse enhetene som idag fordeles på beboere
- Vesentlig høyere inntekt enn salg/utleie av garasje plasser.

Vi skal først stemme for eller imot utleie (Forslag 1), deretter omfang (Forslag 2 og 3).

Forslag 4 som omhandler forberedelser for mulig salg kan stemmes over uavhengig av om vi leier ut (leieavtale på 1 år med 3 måneds oppsigelsestid). Da salg av fellesrommet er en såpass stor sak vil det isåfall innkalles en ekstraordinær generalforsamling når vi har fått takst fra megler.

Styrets innstilling

Styret ønsker beboernes synspunkter.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fellesrommet - utleie eller salg
- Mot Fellesrommet - utleie eller salg



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Vi stemmer først for eller imot utleie av hele eller deler av fellesrommene. Deretter stemmer vi over omfang i forslag 2 og 3.
2. Borettslaget beholder selskapslokalet slik det er inntil videre, men styret forsøker å finne en langsiktig leietaker til rommene ut mot gaten. Forventet inntekt er ca 10 000,- per måned. Leietager kan ha anledning til å booke festlokalet etter avtale på lik linje med beboere slik som idag.
3. Styret forsøker å finne en langsiktig leietaker til både fellesrommet mot bakgården og rommene mot gata. Forventet inntekt er ca 17 000,- per måned. Beboerne mister da adgang til festlokalet.
4. Styret innhenter takst for at enten deler av, eller alle fellesrommene, selges til en utvikler som tar totalansvar for og står for evt oppussing/ombygging, nødvendige søknader for å omgjøre til leilighet og videre salg. Dette behandles på en ekstraordinær generalforsamling når vi har en takst og mer informasjon..

Vedlegg

2. Plantegning fellesrom.png
3. Prisstatistikk fellesrommet Mars 2022.png

Sak 7

Bytte gamle blandebatterier inne i leiligheter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært tilfeller av overslag mellom kaldt og varmt vann som tyder på dårlige blandebatterier. En del beboere har fortsatt originale blandebatterier fra 1999 som nå bør byttes ut.

Det vil være den enkelte beboer som vil måtte bekoste et slikt bytte, men styret vil søke å etablere en prisgunstig avtale for dette.

Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret.

Forslag til vedtak

Det nye styret gis fullmakt til å innhente tilbud på skifte av originale blandebatterier som kan forårsake overslag og få utskiftingen gjennomført.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges nytt styre i borettslaget. Denne gangen er alle på valg bortsett fra Anne Kristine Amble, som ble valgt for 2 år i fjor.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jorulf Beitland
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Rochleng
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen
- Thomas Uthaug
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aida Ghebreselasie
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen
- Britt-Mari Helgesen
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen
- Jørgen Veiby
Forslag fra valgkomiteen i Byhagen

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Erik Hovland
- Ingunn Midttun
- Kristoffer Fagerli Sæthren



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jorulf Beitland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Kristine Amble



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorulf Beitland	Norbygata 43
Styremedlem	Anne Kristine Amble	Norbygata 39
Styremedlem	Per Olav Kvernberg	Norbygata 39
Styremedlem	Tora Teig	Elgtråkket 90
Varamedlem	Aida Ghebreselasie	Norbygata 39
Varamedlem	Erik Hovland	Norbygata 43
Varamedlem	Camilla Rochlenge	Norbygata 39
Varamedlem	Jørgen Veiby	Norbygata 39

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jorulf Beitland Norbygata 43

Varadelegert

Anne Kristine Amble Norbygata 39

Valgkomiteen

Britt-Mari Helgesen Norbygata 39
Ingunn Midtun Norbygata 43
Kristoffer Fagerli Sæthren Norbygata 39

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Norbygt 39

Norbygt 43

Gårds- og bruksnummer:

230 237

Første innflytting skjedde i 2000. Tomten, kjøpt i 2000 er på 1 763 m².

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 én ansatt, tilsvarende ca. 25 % stilling.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 690 109.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering til Boligbygg og sameiet Grønlandsleiret 6.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 772 091. Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift- og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 552 203 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 826 301 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 725 902.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr – 410 092 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 1 000 000 og en økning av felleskostnader på 25 % fra 01.01.22. Styret planlegger en ytterligere økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.22.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 590 000 til vedlikehold av ventilasjonsanlegg og dueforsvar.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energi- og fyringskostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. For 2022 er det budsjettert med kr 705 000 i energi- og fyringskostnader.

Lån

Byhagen B/L har to lån Handelsbanken og ett lån i Husbanken. Lånene er annuitetslån med henholdsvis 2,05 % flytende rente og 0,89 % flytende rente. Løpetiden på lånene er 25 år og 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 25 % fra 01.01.22. Styret planlegger en ytterligere økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.22. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

Sameiet

Borettslaget er medeier i sameiet Nordbygatekvartalet.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Byhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsregnskap 2021 med regnskap.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Byhagen Borettslag

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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	20 319	210 386	20 319	-410 091
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 552 203	471 714	902 300	1 155 764
Tilbakeføring av avskrivning	16 22 499	22 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 0	5 385 000	0	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -1 240 635	-6 058 033	-1 232 000	-1 246 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	61 824	48 752		
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -826 301	-60 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-430 410	-190 067	-329 700	909 764
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-410 092	20 320	-309 381	499 673

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	498 744	888 201
Kortsiktig gjeld	-908 836	-867 881
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-410 092	20 320



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 160 606	1 206 139	1 203 732	1 046 820
Innkrevde felleskostnader	2	2 341 824	2 223 366	2 443 268	3 138 180
Andre inntekter	3	187 679	419 232	300 000	150 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 690 109	3 848 737	3 947 000	4 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-154 761	-138 139	-157 000	-157 710
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-90 000	-100 000
Avskrivninger	16	-22 499	-22 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 495	-4 920	-5 000	-5 000
Andre honorarer		0	0	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-95 975	-93 635	-94 000	-98 900
Konsulenthonorar	7	-6 123	-2 847	-3 500	-3 500
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 200
Drift og vedlikehold	8	-476 711	-1 458 974	-970 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-26 756	-20 828	0	0
Kostnader sameie	25	-893 149	-679 918	-700 000	-928 427
Energi/fyring	10	-596 680	-254 072	-480 000	-705 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 301	-226 659	-243 000	-258 999
Andre driftskostnader	11	-141 441	-120 242	-161 000	-158 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 772 091	-3 121 934	-2 915 700	-3 018 236
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		918 018	726 803	1 031 300	1 316 764
Innbetalt andel fellesgjeld		826 301	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 744 319	786 803	1 031 300	1 316 764
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2	287	0	0
Finanskostnader	13	-192 119	-315 376	-129 000	-161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-192 117	-315 089	-129 000	-161 000
ÅRSRESULTAT		1 552 203	471 714	902 300	1 155 764
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 552 203	471 714		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
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	0	57 104
Andre varige driftsmidler	16	1 570 003	1 592 502
SUM ANLEGGSMIDLER		66 981 003	67 060 606
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		17 347	140
Andre kortsiktige fordringer	17	8 842	132 131
Driftskonto OBOS-banken		468 097	752 486
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 158	3 144
Sparekonto OBOS-banken		300	299
SUM OMLØPSMIDLER		498 744	888 201
SUM EIENDELER		67 479 747	67 948 806
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		4 600	4 600
Annen egenkapital	18	36 025 512	34 473 310
SUM EGENKAPITAL		36 030 112	34 477 910
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 734 679	15 801 615
Borettsinnskudd	20	15 226 400	15 226 400
Annen langsiktig gjeld	21	1 575 000	1 575 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	4 720	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 540 799	32 603 015
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		240 557	194 667
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500.000,-)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	7 966	7 664

Vedlegg 1

21 av 48

Årsrapport med regnskap.pdf

BESKYTTET



10

Byhagen B/L

Påløpte renter		65 080	77 503
Påløpte avdrag		578 227	571 588
Annen kortsiktig gjeld	23	17 006	16 459
SUM KORTSIKTIG GJELD		908 836	867 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 479 747	67 948 806
Pantstillelse	24	81 015 300	68 131 300
Garantiansvar	25	69 720	286

Oslo, 14.03.2022

Styret i Byhagen Borettslag

Jorulf Beitland /s/

Anne Kristine Amble /s/

Per Olav Kvernberg /s/

Tora Teig /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto 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	1 656 816
Oppvarming	398 124
Lån/Renter	221 652
Kapitalkost. lån 2	144 626
Garasje	112 808
Leie	100 344
Eiendomsskatt	26 740
Kapitalkostnader på IN-lån	1 006 539
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 743
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	698
Overført til kapitalkostnader	-1 160 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 516 484

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie	-100 344
Felleskostnader	-34 704
Garasje	-26 400
Oppvarming	-8 496
Lån/Renter	-4 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 341 824

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Boligbygg Oslo Kf	176 818
Viderefakturert Grønlandsleiret 6 sameiet	6 966
Utleie	3 895
SUM ANDRE INNTEKTER	187 679

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-107 854
Påløpte feriepenger	-15 423
Arbeidsgiveravgift	-31 484
SUM PERSONALKOSTNADER	-154 761

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket gave/bevertning for kr 8 813, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 123
SUM KONSULENTHONORAR	-6 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 633
Drift/vedlikehold VVS	-114 029
Drift/vedlikehold elektro	-48 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 403
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 520
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 863
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 215
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 247
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-476 711

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 756
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-26 756

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

Elektrisk energi	-110 151
Strøm oljefyr el.bereder	-486 529
SUM ENERGI / FYRING	-596 680

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 804
Driftsmateriell	-4 814
Renhold ved firmaer	-62 647
Andre fremmede tjenester	-6 903
Trykksaker	-2 239
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 813
Andre kontorkostnader	-5 411
Telefon, annet	-760
Porto	-556
Bank- og kortgebyr	-2 520
Velferdskostnader	-9 301
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 441

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andre renteinntekter	1
SUM FINANSINTEKTER	2

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 689
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-83 385
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-79 327
Gebyr på Kassekreditt	-540
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-121
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 806
Andre rentekostnader	-250
SUM FINANSKOSTNADER	-192 119

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2000	65 613 242
Investeringsstilskudd i år	-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, tilgang/kostpris 2014	2 200 000
SUM LEILIGHETER	2 200 000

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	
		1 570 000
Ladebokser elbil		
Kostpris	67 500	
Avskrevet tidligere	-45 000	
Avskrevet i år	-22 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	1 570 003

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 499
--------------------------------	----------------

Garasje avskrives ikke

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 842
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 842

NOTE 18:**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 393 029
Egenkapital fra IN tidligere år	18 174 699
Egenkapital fra IN 2021	826 301
Reduksjon EK fra IN	-13 368 517
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 025 512



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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 385 000	
Nedbetalt tidligere	44 079	
Nedbetalt i år	179 045	
Restgjeld til banken pr 31.12.2021		-5 161 876

Handelsbanken

Renter 31.12: 1,80%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001	-12 384 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 420 258	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	125 635	
Nedbetalt tidligere, IN	8 692 822	
Nedbetalt i år, IN	277 539	
Restgjeld til banken pr 31.12.2021		-867 746

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Husbanken

Renter 31.12: 0,72%, løpetid 30 år

Opprinnelig	-33 086 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 414 349	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	935 955	
Nedbetalt tidligere, IN	9 481 877	
Nedbetalt i år, IN	548 762	
Restgjeld til banken pr 31.12.2021		-7 705 057

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-13 734 679**

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	-4 158
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 808
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 966

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 208
Utlegg 2021	-6 798
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 006

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 226 400
Pantelån	13 734 679
Påløpte avdrag	578 227
Beregnete IN-forpliktelser	5 632 483
TOTALT	35 171 789

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 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. 69.720.

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 fra fjoråret.

Selskapets andel av driftskostnadene for 2021 i sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

NOTE: 26

NEGATIVE DIPONIBLE MIDLER

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022.

Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 1 000 000 og en økning av felleskostnader på 25% fra 01.01.22.

Styret planlegger i tillegg en ytterligere økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.22.



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden, nesten alle som nettmøter. Styret benytter OBOS-tjenesten styrerommet.no for digitalt styrearbeid, inkludert styrereferater og vedtak. I tillegg bruker styret Whatsapp for å utveksle raske beskjeder mellom styremedlemmer. Varamedlemmer deltok på ett styremøte i oktober 2021 for å få innblikk i styrets arbeid og aktuelle saker. Varamedlemmer får tilsendt møtereferater i etterkant. 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 Byhagen borettslag, 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 skatteopplysninger.

Våren 2021 kom det en lovendring om digital kommunikasjon i borettslagsloven som gjør at borettslaget kan kommunisere med beboere digitalt, med mindre en beboer reserverer seg. Dette er motsatt i forhold til tidligere regler hvor beboer måtte aktivt samtykke til digital kommunikasjon. Styret besluttet i november 2021 at Byhagen borettslag som hovedregel skal kommunisere digitalt med beboerne. De av dere som enda ikke har bekreftet mobilnummer og epost-adresse på Vibbo, vær snille og gjør det slik at vi kan sende dere viktig informasjon uten å måtte ty til papirutskrifter i postkassene.

Vibbo har nylig fått booking-funksjonalitet. Vi har derfor tatt i bruk Vibbo for å booke gjesteplassen i garasjen (parkeringsplass nummer 13) og for å booke fellesrommet. Du finner kalender for booking under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet" litt ned på forsiden på Vibbo.

Husk at også leietakere eller medboere kan få tilgang til Vibbo. Du kan selv søke om slik tilgang på Vibbo, eller du kan ta kontakt med styret på epost byhagen@styrerommet.no for å få tilgang.

Beboere og utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Styret skal formelt sette godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere. Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne på vegne av styret. Vi har kunnet ønske velkommen til uvanlig mange nye beboere den siste styreperioden. Det er tydelig at vi er i et slags generasjonsskifte i borettslaget i forhold til de opprinnelige beboerne som flyttet inn for omtrent 22 år siden. Men det er veldig hyggelig å få nye naboer, og vi ønsker alle nye hjertelig velkommen! Leiligheter som har vært solgt til nye eiere i denne styreperioden er: 3001, 4006, 2005, 4011, 4001, 5002 og 4005. I tillegg har vi nye beboere i minst 2 av de kommunale leilighetene i oppgang 39. Styret er i tillegg kjent med andre leiligheter som er i prosess for salg når dette skrives.



Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Forretningsførsel og revisjon

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.

Avtalen kostet oss ca 96.000,- i 2021, men OBOS økte prisene med 2,5% fra januar 2022. Revisjonshonoraret fra PwC er også varslet økt med 8% fra 2022.

Vi fikk ny rådgiver hos OBOS den 1. august 2021, som heter Iselin Kvamme Pedersen. Styret er veldig fornøyd med arbeidet som Iselin leverer.

Økonomi

Styret har også i siste periode brukt mye tid på økonomien i borettslaget. Ny forretningsfører fra OBOS har bidratt veldig godt i dette arbeidet. Likviditeten har utviklet seg negativt siden 2015 og styret måtte refinansiere gjeld i Handelsbanken høsten 2020. I tillegg måtte vi tegne kontokreditt hos OBOS på 500.000,- i juni 2021 for å sikre at vi hadde penger til å nedbetale lån. Økonomien er nå bedre, men fortsatt ikke god nok.

Budsjettet for 2022 er stramt. Det ble laget flere alternative scenarier ved utarbeidelse av budsjettet, og styret landet på et vedtak om å øke felleskostnadene med 25% fra 1. januar 2022. Ytterligere økning i felleskostnadene på 10% er vedtatt fra juli 2022.

Økningen i strømprisene treffer vårt driftsbudsjett hardt. Kostnader for strøm i 2022 ser nå ut til å bli minst 705.000,-, noe som er 225.000,- (47%) høyere enn vi trodde når budsjettet ble lagt høsten 2021. Styret besluttet derfor i januar 2022 å øke posten relatert til «oppvarming» i felleskostnadene med 50% fra mars måned. Økningen vil allikevel høyst sannsynlig ikke dekke våre faktiske felles strømkostnader i 2022.

Lånerentene er på vei opp. Handelsbanken har varslet to økninger i rentene allerede. Neste styre må fortsatt prioritere å bedre likviditeten og begrense kostnadene.

Vedlikehold

Det er 22 år siden de første beboerne flyttet inn i Byhagen. Behovet for vedlikehold og utskifting av installasjoner begynner å merkes. Det er utfordrende å finansiere større vedlikeholdsprosjekter gjennom et vanlig årsbudsjett, og det er heller ikke god praksis å ta opp nye lån når vi trenger å få noe gjort. Styret mener derfor at Byhagen borettslag må bygge opp tilstrekkelig likviditet til å kunne håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver, noe som er utfordrende i forhold til budsjettet.

Eksempler på vedlikeholdsoppgaver som kan bli aktuelle innenfor et 5-års perspektiv, men som det ikke er rom for i 2022 budsjettet:

- Oppussing av oppganger
- Bytte av kompressorer for varmtvann
- Utskifting av gamle kobberrør i de nederste etasjene for å redusere problemene med vannlekkasjer



- Skifte av belysning i garasjen, i kjeller og svalganger
- Maling/oppussing av vegg/karnapper i #43, mot bakgården
- Skifte/oppussing av ytterdører
- «Oppfriskning» av bakgård, drivhus, lekestue m.m.

Noen oppgaver er imidlertid planlagt for 2022:

- ⇒ Vedlikehold av due-forsvaret på taket er planlagt til våren. Gjelder både beskyttelsen i mønet og strømførende ledninger.
- ⇒ Vedlikehold av ventilasjonsanleggene i hver enkelt leilighet.

Se også forslag til generalforsamlingen knyttet til vedlikehold.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Portnertjeneste

Erik Hovland er portner i borettslaget. Han er ansatt i en stilling som omtrent tilsvarer 25% deltid. Styret er veldig fornøyd med ordningen og Erik sin innsats for borettslaget.

Erik fikk en skade rundt nyttår og måtte sykemeldes. Kristoffer Sæthren har trått til som vikar i perioden. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer.

Du får tak i Portner Erik på epost byhagen@styrommet.no eller på telefon 41649540.

Nøkler

Byhagen benytter digitale nøkler, OBOS nøkkel. Beboere eller besøkende kan åpne fellesdører ved hjelp av "Unloc"-appen, som bruker bluetooth for å kommunisere med dørene når du er i nærheten. Du kan dele tidsbegrensede eller varige nøkler til familie, venner eller en håndverker. Dette systemet er koplet direkte til motoriserte dører og kommer i tillegg til eksisterende fysiske nøkler, som fortsetter å fungere som før. Se Vibbo for mer informasjon om hvordan OBOS nøkkel fungerer, og hvilke dører som er inkludert i systemet.

OBOS nøkkel kan også installeres på din private inngangsdør inn til leiligheten. Det er en installasjon du selv kan bestille eller utføre. Den må dekkes av den enkelte beboer. Mer informasjon finner du her: <https://unloc.app>.

Garasjen kan også åpnes ved å ringe et telefonnummer, se eget punkt om garasjen.

Universalnøkkel

Det har oppstått noen krisetilfeller hvor det er akutt behov for tilgang til en leilighet. Tidligere har det vært umulig å komme inn i en leilighet, selv om beboer eller politiet skulle ha behov. Man kan tenke seg branntilløp, vannlekkasjer, eller noen som har låst seg ute eller mistet nøkler. Vi har hatt tilfelle i borettslaget hvor beboer har ligget med akutt sykdom ute av stand til åpen døren. Det har vist seg at det faktisk finnes en universalnøkkel for det låsesystemet som vi bruker. Styret bestemte derfor tidlig 2022 at vi skulle bestille én stk slik nøkkel. Vi har diskutert diverse problemstillinger og risiko forbundet med en universalnøkkel, og besluttet å bestille en nøkkel så lenge vi kan opprettholde sikkerheten og risikoen rundt eventuell bruk. Vi har vedtatt følgende regler:

- Nøkkelen skal utelukkende brukes etter eksplisitt avtale med beboer, eller ved

- nødstilfelle etter godkjenning fra minst to personer fra styret/portner.
- Det skal protokollføres i en egen protokoll i styrerommet når nøkkelen brukes, hvem som har godkjent bruken og begrunnelse for bruk.
 - Nøkkelen skal oppbevares i en nøkkelboks i et låst rom hvor kun styret har tilgang. Nøkkelboksen skal i tillegg være låst med en kode.
 - Kun styreleder og/eller portner skal ha kjennskap til koden. Koden kan gis ut til andre styremedlemmer eller varamedlemmer ved krisetilfeller, men må da endres i etterkant.
 - Koden skal endres ved behov, f.eks. etter bruk eller når styresammensetningen endres.

Gate og kryss

Norbygata og krysset med Tøyengata ble bygget om høsten 2021 av Bymiljøetaten i Oslo kommune. Det er etablert sykkelfelt og fortauene er utvidet. Det er ikke lenger tillat å parkere i Norbygata mellom Platous gate og Motzfeldts gate.

Styret har hatt kommunikasjon med Bymiljøetaten i forbindelse med manglende drenering av fortau. Vi har sett at snø, is og vann har samlet seg opp og det mangler naturlig fall ned til avløp. Kommunen var på befaring og bekreftet at det var behov for justeringer. Nye renner ble lagt i slutten av februar, som vi håper fungerer som de skal.

I forbindelse med ombyggingen av gaten oppstod en skade på en balkong i en kommunal leilighet i 2. etasje akkurat i krysset Norbygata/Tøyengata. Styret er av den oppfatning at en gravemaskin forårsaket skaden i forbindelse med ombyggingen av krysset. Kommunen avviste saken og etter mye frem og tilbake kom vi dessverre ingen vei. Men portner fant en blikkenslager som fikset rekkverket på balkongen for ca 6.000,-.

Sameiet

Norbygatekvartalet sameie (selskap 610 hos OBOS) består av Byhagen borettslag (selskap 600 hos OBOS) som eier ca 89 prosent (4673/5243-deler) og Thongruppen som eier ca 11% (570/5243-deler). 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 brannvarsling. Kostnadene som Norbygatekvartalet sameie har for dette kreves inn forskuddsvis i henhold til budsjett fra Byhagen borettslag og fra Thon i henhold til eierbrøken.

Det er avholdt ett regnskapsmøte og ett styremøte utover årsmøtet i Norbygatekvartalet sameie.

Brannalarmsystem for hele bygningsmassen (både Norbygata 39, Norbygata 43 og 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. Det har vært behov for flere utbedringer i la perioden som medførte kostnader som treffer Byhagen.

Bygningsmassen er forsikret gjennom If, avtalenummer SP750755. Forsikringen faktureres nå direkte til sameiet i stedet for å bli viderefakturert fra Byhagen borettslag som tidligere.



Budsjettet for Norbygatekvartalet sameie var ikke tilstrekkelig for å dekke kostnadene i 2021, spesielt knyttet til brannvarslingen. Det ble derfor innkrevd en ekstraordinær innbetaling fra eierne på 100.000,- i november 2021. Styret i Norbygatekvartalet vedtok samtidig å øke budsjettet for a-konto innbetalinger i 2022 med 25% for å sikre midler til driften.

Grønlandsleiret 6

Grønlandsleiret 6 har 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 Byhagens borettslags bakgård og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt. Plantekassene som stod like sør for veksthuset ble flyttet høsten 2021 etter forespørsel fra Sissel Thon.

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 også på samme måte.

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.

Eiendomsforsikring er en betydelig kostnad for Byhagen, selv om det ikke vises i regnskapet. Det er nå Norbygatekvartalet sameie som er forsikringstaker hos If, ikke Byhagen borettslag. Derfor er våre kostnader for forsikringer bakt inn i posten «kostnader sameie».

Forsikringspremien hos If er per mars 2022 kr 310.757,- per år, som er en reduksjon fra 377.171,- i 2021 fordi styret besluttet våren 2021 å øke egenandelen. Se også punktet om vannlekkasjer.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Vi minner om at den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Borettslaget tegnet tidlig 2022 en yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS sin rammeavtale med Eika. Den koster oss 2,607,- i året.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner for HMS-arbeid. Større tekniske vedlikeholdsuppgaver ivaretas ved at borettslaget har serviceavtaler med ulike bedrifter innenfor de aktuelle områdene. Oversikt over disse bedriftene finner du på Vibbo. Utover dette har borettslaget en HMS-ansvarlig i styret som har ansvar for oppfølging av løpende helse-, miljø og sikkerhet i samarbeid med styreleder og portner.

Det ble gjort en HMS-evaluering januar 2022 etter mal fra OBOS i styrerommet. Noen av punktene må følges opp av det nye styret.

Bakgården og dugnader

Bakgården er viktig for alles trivsel. Styret arrangerte en julemarkering med lystenning og gløgg den 30. november 2021. Takk til Georg for lys i Kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering. Det ble en stor suksess.

I oktober 2021 ble det endelig mulig å gjennomføre en dugnad, i «korona-pausen». Mange beboere møtte opp og Camilla serverte pølser og sjokoladekake. Vi planlegger når dette skrives å gjenta suksessen den 23. april 2022. Portner bestiller container som vanlig slik at beboere kan kaste avfall som ikke er vanlig husholdningsavfall.

Vi har tidligere hatt problemer med rotter i bakgården, men det problemet er nesten borte. Takk til Eva som jobbet hardt for å få Boligbygg til å fikse sine avfallsdunker ved Grønlandsleiret 10. Det har blitt veldig mye bedre.

Anne Kristine, nestleder i styret, forsøker i 2022 å dra i gang en hagegruppe som på frivillig basis kan utfolde seg med grønne fingre i bakgården. Styret har bevilget penger for å anskaffe stauder, blomster, utstyr e.l. ved behov. Hagegruppen i samråd med portner vil vurdere hva vi eventuelt trenger å leie inn gartnere for å gjøre i 2022.

Vi oppfordrer fortsatt alle beboere til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har full bruksrett til hele 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. Denne avgiften blir indeksregulert. De ble fakturert kr 7.306,23 i desember 2021. Grønlandsleiret 8 bruker gårdsrommet vederlagsfritt.

Boligbygg gjennomførte en oppussing av trappehuset mot bakgården i Grønlandsleiret 10 høsten 2021. Den store klatreplanten på trappehuset ble fjernet, roten gravd opp og trappehuset ble pusset og malt.

Avtrekkør mot bakgård

I Thon sitt næringslokale i Grønlandsleiret 10 første etasje søkte kebabrestauranten om å legge et ventilasjonsrør fra restaurantkjøkkenet (vindu ut mot bakgård, bak heiseløpet i Grønlandsleiret 10) og opp på taket. Styret samarbeidet godt med Boligbygg for å sette noen klare betingelser til en slik løsning. Disse betingelsene, potensielt sammen med krav om godkjenning fra plan- og bygg, ser ut til å ha stoppet planene. Verken styret eller Boligbygg har hørt noe mer om saken siden august 2021.

Søppelrommet

Vi har utfordringer med at noen få beboere setter i fra seg møbler, utgatte hvitevarer og andre 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. På Vibbo finner du informasjon om hvor du kan bli kvitt andre ting. Det er en gjenbruksstasjon rett i nærheten.

Styret bestemte høsten 2021 å la papir-containerne i søppelrommet stå åpne. Dette fordi det var utfordrende å dele/skjære opp pappesker for å få de inn i containerne. Med låste containere var det mange som bare la pappesker i de vanlige containerne. Nå ser det ut til å fungere mye bedre.

Vi hadde problemer med vond lukt i søppelrommet en periode. Portner skiftet ut avtrekksviften, noe som ser ut til å ha løst luktproblemet.

Tyveri og heleri

Dessverre har vi hatt problemer med tyverier også i denne styreperioden. Det har forekommet oppbevaring av kostbare el-sykler i våre fellesrom og i kjellerbod, sykler som ikke tilhører beboere. Kameraovervåkingen hjelper oss å få bekreftet at tyver har vært på ferde. Men den hjelper dessverre lite når det gjelder å få slutt på tyveriene. Opptakene kan ikke utleveres til andre enn politiet, og de har dessverre vist seg lite interessert. Kameraovervåking ser dessverre ikke ut til å være tilstrekkelig avskrekkende.

Vi tror at de fleste tilfellene av tyveri og heleri kan spores tilbake til én konkret kriminell person. Aktiviteten tok seg opp i begynnelsen av 2022. Flere beboere observerte mistenkelig adferd med transport av bl.a. TVer og sykler inn og ut. Det kulminerte i februar når en beboer ble oppmerksom på en ukjent el-sykkel i bakgården med en verdi på ca 70.000,-. Hun klarte å spore opp eieren via en sykkelhandler, som kom og bekreftet at det var hans sykkel som var blitt meldt stjålet måneden før.

Styret har fulgt opp denne saken tett. Politiet har vært her for å ta opp forklaring. Vi oppfordrer alle til å være forsiktige. Ikke oppbevar verdisaker i kjellerbodene. Ta vare på syklene dine. Sørg for å ha god forsikring. Ikke utfordre mistenkelige personer i oppganger eller kjeller, men varsle styret eller portner.

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 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Byhagen B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Internett og Kabel-TV

Borettslaget har en avtale med Telenor for TV-signaler og Internet bredbånd som ble tegnet i 2017. Vi har et HFC nett (Hybrid Fiber Coaksial), som betyr at fremføring av signaler til bygget er basert på fiberkabler i gaten, mens det interne nettet (kablene i selve bygget og inn i leilighetene) er tradisjonelle coax kabler. Avtalen med Telenor gikk ut våren 2020 og ble erstattet av en ny avtale med Telenor basert på produktet «Frihet M». Du kan lese mye om dette på Vibbo, men kort fortalt gir den nye avtalen hver enkelt beboer betydelig mer valgfrihet til å velge mellom tradisjonell lineær TV, streaming-tjenester eller Internet båndbredde.

Styret har så langt valgt å ikke bygge om til «full fiber», altså å kable om internt i bygningene slik at hver leilighet får fiberkabel helt inn. Dette er en kostbar affære å gjennomføre, og vil medføre store etableringskostnader eller lang bindingstid med ikke så gode betingelser. Gevinsten for den enkelte vil være liten fordi begrensningene i hastighet ikke ligger i coax-kabelen. Eneste fordel ville vært synkron forbindelse (hvor nedlastingshastighet = opplastingshastighet), men denne fordelene vurderer vi som veldig liten i forhold til normal bruk. Du kan selv oppgradere bredbåndshastigheten på Telenor «Mine sider» til 1000 Mgb nedlasting og 50 Mgb opplasting.

Frihet-M-løsningen er fortsatt ikke leveringsklar når dette skrives. Men nye Wifi ruter er sendt ut til alle beboere for å klargjøre for aktivering av tjenesten, noe som er planlagt våren 2022. De nye ruterne ser ut til å fungere veldig bra, med meget gode WiFi-signaler, som er målt til å klare minst 460 Mbps internt i en leilighet hos oss. Se Vibbo for mer informasjon.

Varmesentral

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 ble utført i starten av 2022.

Selve varmepumpene (to kompressorer) er nå snart 23 år gamle. Utstyret «går på overtid» ifølge teknikere som utfører vedlikehold. Det har vært flere tilfeller av lekkasjer og behov for service i løpet av det siste året. Vedlikeholdsutgiftene er økende.

Styret har diskutert risikoen for å måtte bytte kompressorer i nærmeste fremtid. Når dette skrives, venter vi på prisoverslag for hva det eventuelt vil koste. Se også forslag på generalforsamlingen.

Heiser

Heisene gjennomgikk en betydelig oppgradering våren 2020 og har fungert veldig stabilt etter det. Borettslaget har en serviceavtale med Schindler Norge om vedlikehold av heisene. Avtalen dekker tilsyn, forebyggende vedlikehold, nødvendige reparasjoner og skifte av deler. Gulvbelegget i heisene ble skiftet våren 2021.

Brannvarslingsanlegget

Dessverre har vi høye kostnader for brannvarslingsanlegget, over 82.000 kroner i 2021 (som riktignok deles med Thon gjennom Norbygatekvartalet sameie). En stor del av kostnaden i 2021 er relatert til at dørene mot svalgangene i oppgang 39 skal løses ut automatisk ved brann, noe som ikke tidligere var tilfelle. Det er nå på plass, fra november 2021.

Aurionica utførte en årlig kontroll på brannvarslingsanlegget januar 2022. Det ble dessverre igjen funnet flere anmerkninger. Vi pålegges denne gangen å montere en varselklokke i kjellergangen ved bodene samt en manuell melder i 4. etasje (evt mellom 3. og 4.) i oppgangen i 43, og en melder midt i garasjen. Regelverket sier at det ikke fra noe punkt i det overvåkede arealet skal være mer enn 30 meter tilgjengelig gangavstand til nærmeste manuelle melder. Vi må også lage en ny etasjeplan som skal henge ved brannsentralene, noe Aurionica kan levere.

Styret har besluttet å utsette utbedringene til høsten 2022 pga likviditetssituasjonen. Nytt styre følger opp denne saken.

HUSK: Regler ved brann:

- Brannvarslingsanlegget er IKKE koplet til Oslo brann- og redningsetat, eller til ekstern vaktjeneste. Oppdager du brann eller mistenkelig røyk, skal du ringe 110 straks!
- Ved brann skal alle beboere etter brannvesenets anbefalinger bli i leilighetene, som fungerer som egne brannceller, til de blir evakuert eller får annen melding. UNNTAK: Ved brann i egen leilighet, se neste punkt.
- Ved brann i egen leilighet: Forsøk å slukke brannen med eget slukningsutstyr. Alle leiligheter har montert brannslange og slukkeapparat til bruk for komfyrbrenn i kjøkkenbenken - i tillegg til evt eget utstyr.
- VIKTIG: Hold vinduer og dører lukket. Hvis brannen ikke slukkes straks er det særlig viktig at dører til det brennende rommet holdes lukket.
- Brannsentralene er plassert nede i hver oppgang (i 39: ved utgangsdøren, i 43: ved postkassene). Alle som hører alarmen er ansvarlig for å sjekke sentralen, som angir hvor alarmen er utløst. Alarmen kan tilbakestilles, men kun etter at det er sjekket ut om det er falsk alarm! Brukermanual er plassert under brannsentralen.
- Heisene skal ikke benyttes ved brann. Heisene blir automatisk sperret for bruk ved



alarm.

- Låsene på dørene mot svalgangen i oppgang 39 blir automatisk utløst ved alarm.
- Ved unødig eller falsk brannalarm plikter beboere å varsle øvrige beboere i oppgangene slik at de ikke trenger bekymre seg eller foreta unødvendige tiltak.

Garasje og gjesteparkering

Garasjen ble rengjort av et innleid firma i mai 2021, samtidig som parkeringsplassene ble merket opp på nytt. Styret har vurdert at det ikke er nødvendig med rengjøring i garasjen i 2022.

Garasjeporten kan betjenes på følgende måter:

- Med fysisk nøkkel: Fra innsiden bruk nøkkelbryter på veggen ved oppkjøring. Fra utsiden må du åpne døren, gå inn i garasjen og trykke på knappen på veggen for å åpne porten. Åpning av garasjeport med nøkkel fra utsiden er deaktivert pga risiko for innbrudd (nøkkelboksen var for enkelt å dirke).
- Med de gamle fjernkontrollene: Det er ikke lenger mulig å få bestilt fjernkontroll til garasjeporten da disse har gått ut av produksjon. Men eksisterende fjernkontroller fungerer fortsatt.
- Med telefon. Du kan ringe et nummer for å åpne garasjeporten. Gjelder i utgangspunktet kun beboere med garasjeplass. Kontakt Jorulf Beitland for mer informasjon, eller for å bli registrert hvis du ønsker å bruke ordningen.
- Med OBOS nøkkel: Bruk unloc-Appen på telefonen til å åpne garasjeporten. Gjelder i utgangspunktet kun beboere med garasjeplass, familie/medboere eller leietakere.

Ladeanlegget for elbiler som ble installert sommeren 2019 ser ut til å fungere etter hensikten. Ladestasjonen heter ZapCharger Pro, med Type 2-tilkopling. Den fordeler tilgjengelig kapasitet (både strøm og faser) mellom de bilene som til enhver tid står til lading. Ladestasjonen er fjernstyrt og administrert av IKT Elektro. Den aktiveres med RFID-brikke. Strømforbruket faktureres månedlig direkte fra IKT Elektro (Plugpay) til den enkelte beboer basert på markedspris pluss et påslag for å dekke administrasjon og vedlikehold. Det påløper ingen faste kostnader for beboere eller for borettslaget. Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. De er også med på lade-ordningen og har akseptert høyere garasjeleie for å få ladere på plassene som de disponerer. Nye leieavtaler med Bilkollektivet ble etablert februar 2022 som sikrer årlig justering av leieprisen i henhold til KPI.

Styret besluttet i januar 2022 å leie ut den ene av de to gjesteparkeringsplassene. Dermed har vi per nå kun én gjesteplass, og den har en ladestasjon slik at besøkende kan lade elbilen mot betaling. Styret har nå innført booking-løsning via Vibbo hvor du kan booke gjesteplassen. Se Vibbo.

Styret besluttet i august 2021 å ta betalt for gjesteparkering: 20 kr timen / 150 per døgn. Hengeren som tidligere var eid av borettslaget ble lite brukt av beboere og derfor solgt til Eva for kr 7.000,-.

Garasjeporten volder oss fortsatt noen problemer når vaiere i trinser hopper ut av stilling. Vi innfører årlig servicesjekk av trinser, og eventuell stramming av vaiere for å redusere kostnadene for service på porten.



Se også forslag fra styret til Generalforsamlingen.

Fellesrom

Fellesrommet har knapt vært i bruk siden mars 2020. Tanken bak å ha et fellesrom er god: Et sted alle beboere har tilgang for å ha gjester, markeringer, selskaper, bursdager m.m. Det kan også benyttes til styremøter, arrangementer i borettslagets regi, kurs og møter.

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 Alliansen Renhold.

Styret etablerte i 2021 et treningsrom i det innerste rommet i fellesrommet, etter vedtak på generalforsamlingen i fjor. Treningsrommet administreres av Jørgen Veiby i leilighet 2006. Det er åpent for bruk. Se mer info på Vibbo.

Styret er i tvil om den felles nytteverdien vi har av fellesrommet overstiger kostnadene. Se forslag til generalforsamlingen.

Ventilasjonsanlegg

Alle leiligheter har balansert ventilasjon av type Flexit. Service av anlegget skal skje regelmessig, som innebærer inspeksjon, skifte av filtre, støvsuging m.m. Slik service har ikke vært mulig å gjennomføre siden september 2019. Når dette skrives, er det planlagt full service i alle leiligheter i løpet av mars/april 2022.

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 portner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er sterkt anbefalt å fortsatt velge Flexit-løsninger hvis anlegget må skiftes ut.

Vann og avløp

Det har vært tilfeller av overslag mellom kaldt og varmt vann som tyder på dårlige blandebatterier. Beboere som fortsatt har originale blandebatterier fra 1999 bør definitivt vurdere å bytte disse ut. Når dette skrives, er styret i gang med å innhente mer informasjon om mulige årsaker til overslag og tilbud på å bytte ut gamle originale blandebatterier. Det vil være den enkelte beboer som vil måtte bekoste et slikt bytte, men styret søker å etablere en prisgunstig avtale for dette. Mer info kommer på Vibbo.

Avløpsrørene ble rensert i februar 2018, så det bør ikke være nødvendig å vurdere dette igjen før i 2028.

Se også forslag til generalforsamlingen.

Vannlekkasjer

En stor post i regnskapet knyttet til vedlikehold gjelder stadige vannlekkasjer. I løpet av siste periode har det vært minst 8 tilfeller av vannlekkasjer. 3 av dem var i matvarebutikken Norbygata Mat, og 2 av dem i søppelrommet. Vi har en utfordring med gamle kobberrør i nederste del av bygget (fra andre etasje og ned til kjeller). Disse rørene



begynner å svikte og skaper lekkasjer. Videre oppover fra andre etasje er det rør-i-rør. Alle lekkasjene vi har hatt i stigerørene gjelder gamle slitne kobberør. Noen er dem allerede skiftet, men de som gjenstår vil fortsette å skape utfordringer. Det kan bli dyrt å ikke gjøre noe fordi hver vannlekkasje koster oss mye penger.

Når dette skrives, venter styret på et prisoverslag på hva det vil koste å bytte kobberørene fra skapene i andre etasje og ned til kjeller. Se forslag til generalforsamlingen.

Trappevask

Styret tegnet avtale med Alliansen Renhold i August Mai 2021 som både dekker trappevask og matteservice i begge oppgangene. De tilbyr også andre tjenester ved behov, f.eks. vask av fellesrommet. Vi er rimelig fornøyde med de renholdstjenestene som Alliansen Renhold leverer.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Byttet underlag i ballbinge Beising av utebod i bakgård Oppgradering av brannvarslingsanlegg Installering av OBOS-nøkkel	
2020 - 2020	Oppgradering av heiser Oppgradering av lys	
2019 - 2019	Installert ladeanlegg for elbiler	
2018	Skifting av lamper i Norbygata 43	
2016	Installasjon av videoovervåking	
2015	Brannvarslingsanlegg med hovedtavle	Brannvarslingsanlegg med hovedtavler og brannvarslere i leiligheter og lokaler knyttet opp til anlegget, samt brannvarslere som ikke er tilknyttet sentralen er skiftet i sin helhet. I tillegg er det lagt opp brannvarsling i garasjen samt delt ut slukkebokser til alle leiligheter. Kostnadene er belastet Norbykvartalet sameie.
2015	Skiftet sirkulasjonsledning v.vann	Skiftet ut sirkulasjonsledning for varmtvann. Kostnadene er delt med Oslo Kommune, Boligbygg.
2015	Felt trær, utbedret vannlekk m.m	Det er felt tre store trær i bakgården som samtidig ble erstattet med tre nye



		<p>trær (herav to frukttrær). Kostnadene er delt med Oslo Kommune, Boligbygg Skiftet trådglasspanel på svalgang i 4 etasje Utbedret vannlekkasje i kum tilknyttet dammen i bakgården. Kostnadene er delt med Oslo Kommune i hht til fordelingsnøkkel Dør til søppelrom er skiftet Det er kjøpt nytt dekketøy etc til fellesrommet. Dette blir skiftet ut på vårdugnaden.</p>
2014 - 2014	Lagt sklisikkert gulv i svalganger m.m.	Det er lagt et sklisikkert epoxybelegg påstrødd sand på svalganger, kompressor i anlegget for gulvvarme er skiftet ut, gulvet i søppelrommet er belagt med epoxybelegg, lagt gressmatte mot Grønlandsleieret 8, gulvet i heissjaktene er rengjort, tettet og belagt med epoxy, sikkerhetsjern er montert på alle utgangs- og kjellerdører.
2013 - 2013	Malt oppganger m.m.	Malt oppganger. Montering av dueavvisere. Innlegging av lys og varme i drivhuset. Oppgradert fellesrommet. Isolering av tilførselsrør til gulvvarme i garasje og pumperom. Sikringsjern på ytterdører mot Norbygata. Nytt gjerde mot Nadheim. Fjernet gjerde mot Grønlandsleiret 6.
2012 - 2012	Utbedring av uteområder	Utbedring av uteområder, samt drivhus og urtehage. Rens av kanaler i ventilasjonsanlegg. Skifte av pumpe i vannspeilet. Nytt tak/torv på utebodene.
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Utskifting av kompressor og styringspanel for gulvvarme. Skiftet motor og styringspanel for garasjeport. Oppgradering av fellesrom med bord, lamper og oppvaskmaskin.
2010 2009	Montering av dueavvisere. Maling + sklisikkert belegg	Maling av vinduer og dører.
2007	Svalgang	Montert nytt sklisikkert belegg på svalganger i 2. og 5.etg. På svalganger i henholdsvis 2. og 5. etasje har det vært påført en to-komponent epoxymaling sløret med sand



NORBYGATEKVARTALET SAMEIE ORG.NR. 985 204 292, KUNDENR. 610

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		833 007	0	833 000	0
Innbetalinger		0	0	0	1 082 900
Andre inntekter	2	100 000	800 034	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		933 007	800 034	833 000	1 082 900
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-8 275	-6 575	-6 700	-6 700
Forretningsførerhonorar		-21 145	-20 630	-21 500	-21 800
Konsulenthonorar	6	-322	-2 520	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-82 772	-73 043	-20 000	-20 000
Forsikringer		-377 171	-354 454	-370 000	-343 400
Kommunale avgifter	8	-395 792	-390 714	-394 000	-508 798
Andre driftskostnader	9	-3 741	-2 056	-2 000	-3 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-906 333	-867 107	-832 815	-923 013
DRIFTSRESULTAT		26 674	-67 073	185	159 887
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	8	0	0
Finanskostnader	10	-1 631	-2 300	0	0
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		-1 631	-2 292	0	0
ÅRSRESULTAT		25 043	-69 365	185	159 887
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 747	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-64 069		
Udekket tap		0	-5 296		
Reduksjon udekket tap		5 296	0		



**NORBYGATEKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 985 204 292, KUNDENR. 610**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		19 841	72 928
SUM OMLØPSMIDLER		19 841	72 928
SUM EIENDELER		19 841	72 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		19 747	0
Udekket tap		0	-5 296
SUM EGENKAPITAL		19 747	-5 296
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94	15 565
Annen kortsiktig gjeld		0	62 659
SUM KORTSIKTIG GJELD		94	78 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 841	72 928
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.02.2022,			
Styret i Norbygatekvartalet Sameie			
Jorulf Beitland /s/	John Braastad /s/	Erik Hovland /s/	



Vedlegg 3 til sak 6. Fellesrommet - utleie eller salg

Norbygata 39

[Se annonsen](#)

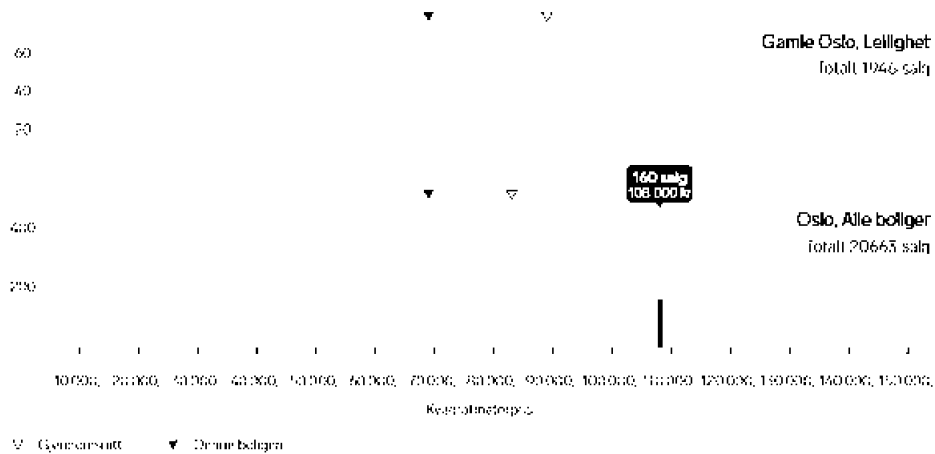
5 643

KM² på annonsen

68 800

kvadratmeterpos

Se hva solgte boliger i området ble lagt ut for det siste året



Kvadratmeterpos viser den bråtegnede plass tilleggset per kvadratmeter (p. tom). Prisen i grafen er avrundet til nærmeste 1000.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 2.05.22

Selskapsnummer: 600 **Selskapsnavn:** Byhagen B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: _____

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.