



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 253 582  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BYHAGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 981253582

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 766 597	4 852 017
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 766 597</b>	<b>4 852 017</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		344 642	267 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 913	
Annen driftskostnad		2 554 307	2 384 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 907 862</b>	<b>2 652 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 858 735</b>	<b>2 199 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 781	18 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 781</b>	<b>18 505</b>
Annen finanskostnad		580 492	492 989
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>580 492</b>	<b>492 989</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-548 711</b>	<b>-474 484</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 310 024	1 725 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 660 182	65 598 107
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		997 030	942 003
Sum varige driftsmidler		66 657 213	66 540 110
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 541	11 100
Sum finansielle anleggsmidler		21 541	11 100
Sum anleggsmidler		66 678 753	66 551 210
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 757	27 735
Andre fordringer		13 035	95 611
Sum fordringer		23 791	123 346
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 983	1 654 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 983	1 654 213
Sum omløpsmidler		1 821 774	1 777 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		40 753 735	39 443 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>40 753 735</b>	<b>39 443 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>40 758 335</b>	<b>39 448 311</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 091 629	11 209 993
Øvrig langsiktig gjeld		16 821 335	16 811 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 912 964</b>	<b>28 021 312</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 912 964</b>	<b>28 021 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		677 874	648 744
Leverandørgjeld		113 177	182 405
Skyldige offentlige avgifter		15 060	10 833
Annen kortsiktig gjeld		23 118	17 164
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>829 229</b>	<b>859 147</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 742 193</b>	<b>28 880 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373566

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 07.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 981 253 582  
BYHAGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 766 597	4 852 017
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 766 597</b>	<b>4 852 017</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		344 642	267 534
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 913	
Annen driftskostnad		2 554 307	2 384 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 907 862</b>	<b>2 652 057</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 858 735</b>	<b>2 199 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 781	18 505
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 781</b>	<b>18 505</b>
Annen finanskostnad		580 492	492 989
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>580 492</b>	<b>492 989</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-548 711</b>	<b>-474 484</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 310 024	1 725 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>



Organisasjonsnr: 981 253 582  
BYHAGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		65 660 182	65 598 107
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		997 030	942 003
Sum varige driftsmidler		66 657 213	66 540 110
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 541	11 100
Sum finansielle anleggsmidler		21 541	11 100
Sum anleggsmidler		66 678 753	66 551 210
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 757	27 735
Andre fordringer		13 035	95 611
Sum fordringer		23 791	123 346
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 983	1 654 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 983	1 654 213
Sum omløpsmidler		1 821 774	1 777 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 600	4 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 600</b>	<b>4 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	40 753 735	39 443 711
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>40 753 735</b>	<b>39 443 711</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>40 758 335</b>	<b>39 448 311</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 091 629	11 209 993
Øvrig langsiktig gjeld	16 821 335	16 811 319
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>26 912 964</b>	<b>28 021 312</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>26 912 964</b>	<b>28 021 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	677 874	648 744
Leverandørgjeld	113 177	182 405
Skyldige offentlige avgifter	15 060	10 833
Annen kortsiktig gjeld	23 118	17 164
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>829 229</b>	<b>859 147</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 742 193</b>	<b>28 880 459</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>



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 2025

## Innkalling

S.nr. 600  
BYHAGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BYHAGEN BORETTSLAG

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:

7. april 2025 kl. 19:00, Fellesrommet i borettslaget (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.

### Beboermøte i etterkant av årsmøtet

Alle er velkomne til å delta.

Styret vil informere om drift og tar gjerne imot konstruktive innspill, både til drift og vedlikehold og om hvordan vi sammen kan jobbe for et fortsatt godt miljø og naboskap, sammen med våre naboeiendommer.

### 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 valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BYHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møtelederen velges i møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Hjalmsen foreslått. Protokollvitnene velges i møtet.



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 egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

1. 0600 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 116 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aida Ghebreselasie
- Kristoffer Fagerli Sæthren

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åpen stilling  
Stillingen kan benkes på årets generalforsamling.
- Heidi Lind Hopstock
- Torodd Eriksen

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Åpen stilling  
Stillingen kan benkes på årets generalforsamling.
- Erik Hovland
- Ingunn Midtun

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:

- Lilly Røv

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Åpen stilling  
Stillingen kan benkes i møtet.





## Styrets årsrapport

### Årsrapport Byhagen borettslag

#### Innledning

Byhagen borettslag ble etablert i 1999 og er tilknyttet OBOS. En rekke tjenester er regulert i forretningsføreravtalen og denne kostet kr. 107 940 i 2024. Revisorhonorar var kr. 8 250. Rådgiver er Majken Bjerknes Hjalmarsen.

Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid i henhold til vedtekter, økonomi og framtidsplaner, samt litt om Norbygatekvartalet Sameie og omkringliggende eiendommer med tilgang til vår felles bakhage.

I henhold til Vedtektenes pkt. 1-1 (3) har «laget som særskilt formål å utprøve og realisere miljøvennlig drift av boligbygg i sentralt boligstrøk, jf. Pkt. 12». I pkt. 12 står følgende:

#### 12. Miljøvennlig drift

(1) Det er utarbeidet et særskilt miljøprogram med sikte på å fremme miljøvennlig drift av lagets boligbygg. Programmet angir miljømessig motiverte tiltak som er søkt realisert gjennom lagets investeringer og drift. Laget forplikter seg til å drive eiendommen i samsvar med miljøprogrammet slik det er gjennomført. Den enkelte andelseier forplikter seg til å bidra til lagets realisering av miljøprogrammet.

(2) Ved etableringen av laget er det gitt betydelig tilskudd fra Husbanken og Oslo kommune. Disse er bl.a. gitt som støtte til gjennomføring av miljøtiltak. Tilskuddene er gitt under forutsetning av at miljøtiltakene opprettholdes og evalueres i en femårs periode etter overtakelsen av boligene.

Opphør av miljøtiltakene eller brudd på forutsetningene for dem vil kunne medføre krav om tilbakebetaling av de offentlige tilskuddene.

Styret har i årsmøteperioden bestått av:

Lilly Røv, styreleder

Emilie Rathe Knutsen, nestleder

Camilla Rochlenge, styremedlem

Jorulf Beitland, styremedlem – Aida Ghebreselasie rykket opp som styremedlem i perioden

Torodd Eriksen, varamedlem

Heidi Lind Hopstock, varamedlem

Portner er Erik Hovland og med Kristoffer Sæthren som vikar, som nå er formalisert.

*Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Saker kan meldes via Vibbo eller på epost til [byhagen@styrerommet.no](mailto:byhagen@styrerommet.no).*

#### Vibbo og informasjon i borettslaget

På «[vibbo.no](http://vibbo.no)» finner du informasjon, nyheter og praktiske tema-artikler. Alle beboere kan legge ut oppslag eller sende meldinger til styret. «Min bolig»-siden inneholder informasjon om felleskostnader og skatteopplysninger. Det er viktig at beboere er registrert med riktig kontaktinformasjon for å kunne motta dette digitalt. Vi anbefaler å installere Vibbo-appen fra OBOS. Beboere kan registrere leietakere eller medboere for å gi de tilganger til Vibbo. Du kan booke gjesteplass i garasjen og fellesrommet via booking-kalender under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet".



## Portnertjeneste

Erik Hovland i Norbygata 43 er vår portner. Han er ansatt i omtrent 25 % deltid og gjør en fantastisk innsats for borettslaget. Styret håper alle hjelper oss, slik at Erik fortsetter å trives! Kristoffer Sæthren har trådt til som vikar i ferier og fravær, og er nå ansatt i 15 % stilling for å formalisere dette. Takk for sporty holdning og god innsats, Kristoffer. Boligbygg Oslo kommune dekker en del av lønnen, relatert til felles bakhage.

Du kan få tak i portner Erik på epost [byhagen@styrerrommet.no](mailto:byhagen@styrerrommet.no) eller på telefon 416 49 540.

## Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret gjennom If Bedrift, avtalennummer SP0003674539.

Forsikringen betales av Norbygategkvartalet Sameie og kostnadene deles med Thon Gruppen. Posten er inkludert i «kostnader sameie» i regnskapet. Vi har yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS (Tryk forsikring). Den enkelte andelseier må ha innbo- og løsøreforsikring.

## Forvaltning, drift & vedlikehold

Mange av styresakene handler om dette. Oversikt over tekniske vedlikeholdsoppgaver, som ivaretas via serviceavtaler med leverandører, finner du på Vibbo, se temaet Vedlikehold. Styret benytter «[styrerrommet.no](http://styrerrommet.no)» til å registrere planlagte tiltak og planer relatert til bygningsmassens tilstand, vedlikeholdsbehov.

Vedlikeholdsoppgaver som utføres kontinuerlig/årlig/ved behov er:

- Renhold av trappeoppganger og heiser (inkludert matteservice)
- Service på ventilasjonsanlegget i alle leiligheter
- Service, lufting og kontroll av gulvvarmeanlegg med ukentlig etterfylling av vann.
- Kontroll og utbedring av avvik på heisene
- Kontroll, service m.m. på branntavle i nr. 39
- Kontroll og service ift. skadedyr eller mus
- Beskjæring av trær
- Sjekk av vannstand i avløpskum i sluse ved garasjen og tømning ved behov.
- Fjerning av graffiti (avtale med ReinTek)
- Nedvask av fellesrom og toalett
- Vårdugnad og høstdugnad med container til blandet avfall; ikke EE- og farlig avfall.
- Rengjøring av avfallsdunker i søppelrommet (avtale med Ren Dunk)
- Feiing og vask av garasjegulv.
- Service på garasjeport (avtale med Industriporter)

## Nærområdet

Byhagen borettslag er medlem i Grønland Beboerforening, en interesseorganisasjon for å ivareta beboerinteresser på Grønland og Nedre Tøyen, i Bydel Gamle Oslo. Foreningen har som mål å representere og gjenspeile beboerne i området.

I Grønland Basar er det flere typer næring, bl.a. Vitus Apotek og Vinmonopol. Kiwi dagligvare åpnet sin butikk på over 1100 kvadratmeter i august 2024 og La Villa pusser nå opp begge etasjer i restauranten. Røde Kors



Nettverkssenter for familier og med tilrettelagt samvær og aktiviteter for eneforsørgere ligger rett oppi gata, et lite hvitt hus med inngang i Platous gate.

## Styrets arbeid i perioden 2024/2025

Dagens styre ble konstituert etter generalforsamlingen den 17.04.2024. Oppdatert kontaktliste med ansvarsfordeling henger på oppslagstavle i oppgangene samt på Vibbo. Styret har avholdt 12 styremøter siden generalforsamlingen, inkludert konstituerende møte, ett budsjettmøte og ett regnskapsmøte.

Styret bruker «styrerrommet.no» for digitalt styrearbeid, bl.a. styrereferat, økonomioppfølging, oppgavestyling, HMS og vedlikehold. I tillegg bruker vi en Whatsapp-gruppe for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Portner deltar i styremøtene, pga. saker rundt vedlikehold, men uten stemmerett.

## Beboere

Velkommen til alle som er nyinnflyttede i Byhagen i 2024! Styret skal formelt godkjenne alle nye andelseiere og nye leietakere (eierskifte). Styreleder har fullmakt til å forhåndsgodkjenne beboere og overdragelser på vegne av styret.

Vi minner om reglene ved oppussing: Endringer som kan påvirke felles anlegg, krever godkjenning fra styret før arbeid igangsettes. Det er arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer medfører store kostnader og må dekkes av beboer. Byggavfall ikke skal oppbevares/lagres i bakgården.

Alle må bli bedre på kildesortering samt å flatpakke papp og kartong. Alle containerne er godt merket. Alt annet enn husholdningsavfall må leveres på Gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass. Åpen mandager 16:00 – 17:30.

Vi har en god dialog med Boligbygg i Oslo kommune rundt deres leietakere.

## Norbygatekvartalet sameie – Organisasjonsnummer 985 204 292

Sameiet består av Byhagen borettslag og Thon Gruppen, fordelt på ca. 89 % (4673/5243-deler) og ca. 11 % (570/5243-deler). Thon Gruppens areal gjelder butikklokalene.

Norbygatekvartalet sameie er ansvarlig for drift av sameiet, som eiendomsforsikring, kommunale avgifter og felles brannvarsling. Felleskostnader kreves inn forskuddsvis etter eierbrøk, i henhold til budsjett. Kostnadene er samlet i posten «Kostnader sameie» i Byhagens regnskap. Byhagen borettslag belastes automatisk for månedlig felleskostnad til sameiet, uten behov for manuell mellomfakturering.

Det er avholdt ett regnskapsmøte og ett budsjettmøte i 610 Norbygatekvartalet sameie i perioden.

### Sameiets styre består av:

Jorulf Beitland: styreleder – Blir erstattet av Lilly Røv på ordinært årsmøte i 2025

Shobeir Razavinik: styremedlem fra 2023, Thon Gruppens eiendomssjef for området

Erik Hovland: styremedlem

Brannalarmsystemet er felles for borettslaget og butikklokalene og er en del av sameiets ansvar. Kostnader for kontroll, ettersyn og vedlikehold av brannvarslingsløsning dekkes av sameiet og fordeles etter brøk. Se også eget avsnitt om Brannvarsling.

## Grønlandsleiret 6 – Organisasjonsnummer 992 255 013



Grønlandsleiret 6 er et eierseksjonssameie med anledning til å bruke borettslagets bakhage. De faktureres for 15 % av kostnadene for dugnad og container.

#### Grønlandsleiret 8

Grønlandsleiret 8 eies av Sissel Berdal Haga Thon. Hun har gitt grunn til borettslagets bakhage og har avtalt rett til å bruke gårdsrommet vederlagsfritt.

#### Grønlandsleiret 10

Grønlandsleiret 10 eies av Boligbygg, Oslo Kommune. Driftsutgifter deles i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel. Kostnader på felles varmesentral fordeles på samme måte. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakhagen fordeles også. Boligbygg, Oslo kommune viderefaktureres 23,08 % av disse utgiftene.

#### Økonomisk oversikt

Styret er fornøyd med kostnadsstyringen i 2024.

Inntekter består i hovedsak av innkrevde felleskostnader. Andre mindre inntekter er miljøtilskudd fra OBOS (ca. kr. 21 500 i 2024), utleie av bakrommene i fellesrommet og utleie av gjesteparkeringsplass i garasjen. Viderefakturering er ført direkte mot kostnaden, og ikke ført isolert som en inntekt i regnskapet, som tidligere.

Det er usikkerhet rundt utvikling av økonomien i samfunnet, både framtidig rentenivå og prisnivå på kjøpte tjenester. Eiendomsmassen er 25 år og helt nødvendig vedlikehold og utbedring måtte utføres i 2024. Dette arbeidet fortsetter i 2025 og vi vurderer, men håper, å unngå en økning i felleskostnader. Styret gjennomgår og registrerer vedlikeholdsbehov i en Vedlikeholdsmodul på «styrommet.no» for en bedre kostnadsstyring. Det er usikkert hvor mye/om gjeldsrenten vil reduseres i løpet av 2025, men strømkostnadene ligger fortsatt under budsjett med ca. 32 000. Likviditet og budsjett 2025 er tilfredsstillende, men med et lavere resultat enn i 2024.

#### Månedlige kostnader

Dine månedlige kostnader inndrives av OBOS.

**Felleskostnader:** De dekker leilighetens andel knyttet til daglig drift; forsikring, drift- og vedlikehold, strøm til fellesanlegg, oppvarming, bredbånd, renovasjon, vann- og avløp, lønn til portner osv. Felleskostnadene er fordelt i henhold til leilighetens areal. Økning vedtas i styret, noe som vurderes ved hvert årsskifte, men kan også vedtas gjennom året i henhold til f.eks. økte vedlikeholdskostnader. Siste økning i felleskostnadene var i januar 2024; 3 %.

**Garasjeleie:** Du må betale felleskostnader for parkeringsplassen. Dette er relatert til drift. Per januar 2025 er dette 237,- per måned per P-plass. En eventuell elbil-lader på plassen faktureres direkte fra eksternt leverandør.

**Oppvarming:** Beregnet kostnad for drift og strøm for felles vannbåren varme i alle leilighetene ligger per januar 2025 mellom kroner 1000- og 1300 per leilighet.

**Lån & renter for privat andel av fellesgjeld:** Borettslaget ble etablert med individuell andel av fellesgjeld (IN-ordning) på Husbanklån med nominell rente på 4,64 %. Denne følger leiligheten og kan nedbetales individuelt av den enkelte beboer. Renter og avdrag beregnes av OBOS for de som har gjenstående fellesgjeld. Styret har ikke innsyn.

**Lån & renter felleslån:** Kostnader i forbindelse med gjeld tatt opp på vegne av borettslaget i Handelsbanken e(IN-ordning) med nominell rente på 6,05 %. Per januar 2025 utgjør dette krone 751 per leilighet.



**Eiendomsskatt:** Oslo kommune utskriver eiendomsskatt ca. 1 mars hvert år. Det er boligverdi justert for bunnfradraget som er grunnlaget for denne. Eiendomsskatt sendes til Byhagen borettslag som hjemmelshaver. Obos krever inn fortløpende per termin via felleskostnadene, på de aktuelle andelseierne.

## Framtidsplaner

Bygningsmassen er 25 år og styret må prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer i henhold til viktighet og konsekvenser for fellesskapet, samt økonomi.

Vedlikeholdstiltak som er utført i denne årsmøteperioden er:

- Tilstandsvurdering av tak og nødvendig utbedring
- Nytt tak på dokkestue i bakhage
- Installert fibernett bredbånd; Obos OpenNet
- Byttet knust glass på svalgang i 4. etasje
- Prosjekt «Bakgård 2.0»: Ny dumpe ved lekestue, ny fallsand og ny fuglerede-huske, bro-/kantstein i «bekken»
- Montert magnetfilter på gulvvarmeanlegget
- Erstattet fire pergolaer i øverste etasje oppgang 39
- Utbedring og maling av ytterdører
- Ny dør i søppelrommet
- Avfallsdunker i bakgården
- Tetting av en sprekke i tak på svalganger
- Tre nye postkasser montert i oppgang 39
- Montert AV-utstyr på Fellesrommet

Planlagte tiltak for 2025 er bl.a.:

- Prosjekt «Bakgård 2.0»: Blomsterbed, legging av ferdigplen, drenering ved oppgang 43»
- Rive og bygge nytt gjerde med port mellom Byhagen og Grønlandsleiret 8
- Nytt tak på redskapsbod (utføres på vårdugnad 2025) og eventuelt beise treverket
- Tette «vannlekkasje» i gulvvarmesystem under bakken. I samarbeid med Oslo kommune og GL10
- Male sykkelbod med flammehemmende spesialmaling
- Beise nye pergolaer
- Tetting av lekkasje i tak over svalgang 5. etasje
- Utbedre rust på svalgangene
- Oppgradere ringeklokkepaneler
- Vurdere nytt drivhus

**Fellesrommet og sosiale treff**



Fellesrommet kan leies og benyttes til møter og sosiale treff. Fellesrommet bookes på Vibbo. Styret dele digital nøkkel og du kan bruke Unloc-appen for tilgang. Nøkler til toalett, med dør i oppgangen, henger i fellesrommet.

Bruk av rommet er gratis om du vasker fellesrom og toalett selv. Alternativt betale kr 1 500 for rengjøring, som utføres av renholdsleverandøren vi har avtale med.

Bakrommene i tilknytning til fellesrommet leies fortsatt ut til Afrospor.

Styret arrangerte høstgrytefest den 11. november 2024, og julegløgg med julelystenning den 2. desember 2024. Takk til Georg for lys i kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering! Vi håper flest mulig har lyst til å delta i 2025. Følg med på Vibbo.

## Bakhagen og dugnader

Bakhagen er viktig og vi oppfordrer alle til både å bruke, rydde og vedlikeholde hagen. Drivhuset er for alle; både dyrking og høsting, også alt som gror av frukt, bær og grønt ellers i bakhagen.

Beboere i Grønlandsleiret 6, 8 og 10 har bruksrett. Verktøy og hageutstyr ligger i uteboden, samme nøkkel som inngangsdører. Vannkran finner dere på veggen ved sykkelrommet og på veggen ved inngang til nr. 43. Grønlandsleiret 6 og 10 betaler en årlig avgift for liten deltakelse på dugnader, som blir indeksregulert. Grønlandsleiret 8 har bruksrett.

Styret arrangerer vårdugnad og høstdugnad med vafler og kaffe, pølser og øl/mineralvann.

Det er strengt forbudt å legge ut mat i bakhagen på grunn av skadedyr! Siste kontroll på skadedyr eller mus var i mars 2025.

Oppgradering og fase 1 av «Bakhage 2.0» ble utført i 2024, av Skaaret Landskap. Ny fugleredehuske og fallsand som tilfredsstillende lovkrav for lekeplasser, samt en dumpe ved Grønlandsleiret 10. I tillegg ble ny membran og legging av bro-/kantstein i "bekken" fra fontenen ned til dammen utført. Dette ble finansiert over driften, med tilskudd fra OBOS miljømidler og hvor Boligbygg også bidrar med sin andel.

Fase 2 i 2025 er legging av ferdigplen inn mot gjerdet til Grønlandsleiret 8, om dette er hensiktsmessig, fornyelse av to blomsterbed og vurdere oppgradering av blomsterbed ved dammen. I tillegg bør området ved veggen inn mot oppgang 43 graves opp og få en bedre drenering. Økonomien avgjør hva som må prioriteres og hva som må vente til 2026.

Situasjonen ved Grønlandsleiret 10 er litt bedre etter at styret tok opp utfordringer med Boligbygg Oslo kommune. Dette gjaldt ulåst inngangsdør, plassering av søppel, salg av rusmidler, avfall, at brannalarm blir ikke fulgt opp m.m.

## Helse, miljø og sikkerhet

Styret arbeider for å etablere og opprettholde gode rutiner på HMS-arbeid, og har egen ansvarlig for oppfølging dette, i samarbeid med styreleder og portner.

Styret søker årlig om midler fra OBOS til miljøtiltak og håper at deler av «Bakhage 2.0» mottar midler i 2025.

Brannvarslingsanlegget er kontrollert og utbedret, alle beboere er informert om brannvarslere og batteribytte og alle har fått utdelt et brannteppe som skal følge leiligheten.

Styret kjenner på en økning i rusproblemer, psykiatri, salg av rusmidler og voldsepisoder i området. Garasjeanlegget er utsatt for hasisamlinger og det handles med rusmidler rett ved vår eiendom. Styret tipset Politiet om dette i januar 2025. Vi har heldigvis sluppet alvorlige voldshendelser i denne perioden. Politiet er kjapt på plass ved henvendelse, men de ser ikke ut til å kunne forhindre kriminaliteten.



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

## Renhold, avfall og søppelrommet

Det ble signert avtale med ny leverandør på renhold i 2024; Cleanit AS.

Det er fortsatt utfordringer i søppelrommet med lukt og alt for mye feilsortering. Søppelrommet er kun til vanlig husholdningsavfall, og det er forbudt å sette i fra seg andre gjenstander det. At ikke alle tar ansvar ødelegger for fellesskap og miljø, og skaper mye ekstra arbeid for portner. Ikke kast annet enn papp/kartong og papir i papir-containerne.

Du finner informasjon på Vibbo og samt oppslag i søppelrommet. Gjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass er åpen hver mandag kl. 16:00-17:30.

Avtalen med Ren Dunk AS på kvartalsvis skrubbing av containerne videreføres.

## Nøkler

Styret har informert inngående om nøkler på Vibbo og oppsummert er situasjonen slik.

Dagens nøkkelsystem er utgått. Det er ikke mulig å få tak i flere nøkkelemner. Når vi er tomme for nøkkelemner må styret vurdere om det er behov for å skifte låser i ytterdørene. Dette betyr at vi ikke får bestilt nye og at hver enkelt beboer selv må bestille og bekoste bytte av sylindere eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler. Defekte sylindere i fellesdører må byttes til en sylindere utenfor det «gamle» systemet. Dette er gjort på døren inn til oppgang 39, fra bakgården.

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, søppelrom og garasjeport. 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 digital porttelefon. Beboere med smarttelefon kan åpne ytterdøren ved å svare på videoanrop i Unloc-appen.

## Internett og Kabel-TV

Framtidig løsning for bredbånd og TV ble vedtatt i styret i desember 2023. Avtale ble signert Obos OpenNet og ny infrastruktur med fiberkabler inn til hver enkelt leilighet og ny løsning var i drift i juni/juli 2024.

Ny løsning gir en fremtidsrettet infrastruktur og moderne tjenestetilbud til en vesentlig lavere pris enn den fra Telenor. Det er ingen kollektiv avtale om TV-abonnement. Hver leilighet fikk installert opplegg med mulighet for både bredbånd- og TV-abonnement via en Riks-TV strømeboks. Den enkelte beboer kan dermed velge å kjøpe valgfri TV-pakke fra Riks-TV.

## Varmesentral og strøm

Borettslaget har vannbåren gulvvarme basert på bergvarmepumper. Vi har serviceavtale og dette gjennomføres i henhold til årlige planer. Kostnader deles med Boligbygg Oslo Kommune, som eier Grønlandsleiret 10, hvor de betaler 23,08%.

Regelmessig «lufting» av anlegget; å slippe ut luft fra systemet i leilighetene i øverste etasje, utføres i henhold til behov. Det samme med ødelagte ventiler. Det ble montert Magnetittfilter i 2024 for å avhjelpe problemet, dette ble delvis finansiert av miljømidler fra OBOS og delt med Boligbygg Oslo kommune.



Hjernen i varmesentralen holder fortsatt stand. Utfordringen er at det ikke har kapasitet til å dekke full 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 strømavtale med Å Entelios. Det er en gunstig rammeavtale gjennom OBOS. Nettleien gjennom-faktureres fra Elvia AS hvor strømstøtten trekkes fra. Kundeportalen gir full oversikt over strømforbruket; i all hovedsak oppvarming (gulvvarmen) og varmtvann. Dette er forbruk som styret i liten grad kan påvirke og vi oppfordrer beboere til å være energibevisste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnadene for oppvarming og varmtvann fordeles med Boligbygg Oslo Kommune (Grønlandsleiret 10) etter avtalt delingsbrøk.

Det er utført en tilstandsvurdering av taket i 2024 og per i dag er det ikke regningssvarende å etablere solceller. Dette vurderes når nytt tak må legges.

## Ventilasjon og kjøling

Alle leiligheter har balansert ventilasjon med aggregater av type Flexit. Avtale med ny leverandør; GUPEX AS, ble signert 23.08.2024. Avtalen omfatter én årlig service, filterbytte, kontroll og lettere rens, inspeksjon, støvsuging samt gjennomgang av styring i alle leiligheter.

Full service ble utført i oktober/november 2024. Godkjente filter skal byttes to ganger per år og beboer har ikke reklamasjonsrett ved bruk av billige og ikke godkjente filter kjøpt på nett. Filter får du av portner Erik Hovland.

Anlegget skal ha heldøgndrift for å unngå fukt og soppdannelser og er beboers ansvar. Det er et helt separat, isolert system per leilighet.

Utbedring eller skifte av ventilasjonsanlegg skal koordineres med styret og portner for å sikre langsiktig vedlikehold. Det er derfor sterkt anbefalt å velge Flexit-løsninger ved utskifting.

Søknad om installering av kompressor for aircondition er avslått pga. støynivå. Klimaendringer kan fremtvinge et behov kjøling, men vi har så langt ikke funnet et konkret gjennomførbart alternativ.

## Heiser

Heisene fungerer 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 Heiskontrollens regelverk, via en rammeavtale med OBOS.

## Brannvarsling

Borettslaget har brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (alle leiligheter som ikke har dør mot svalgang). Pålegg og utbedringer ble utført i 2023. Autronica utførte årlig kontroll på brannvarslingsanlegget i februar 2025, og det ble reparert et avvik. Kostnader til kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegget betales av Norbygatekvartalet sameie, Byhagens andel utgjør ca. 89 %.

Styret har ikke utvidet anlegget til å inkludere leiligheter mot svalgangen. Det er viktig at beboere i disse leilighetene påser at de har montert fungerende røykvarslere. Alle leiligheter har eget brannteppe.

## Garasje og gjesteparkering

Borettslaget har et garasjeanlegg med 28 registrert plasser.

Ladeanlegg for elbiler ble installert sommeren 2019. Strømforbruket faktureres månedlig direkte til den enkelte beboer. Borettslaget har ingen kostnader relatert til billading.



Bilkollektivet leier to parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres og er per 1. januar 2025 kr. 1 937 per måned. Dette inkluderer tilgang til elbillading (ikke strømkosten).

Borettslaget har én gjesteplass for parkering. Den kan bookes og betales via Vibbo. Systemet er tillitsbasert. Det er tilfeller der beboere «glemmer» både å booke og å betale for bruk. Plakater i garasjen gjør dette enkelt å følge. Det er mulig å følge med på hvem som betaler, så la oss slippe å måtte innføre avtale om borttauing.

Ny garasjeport ble montert i februar 2023. Porten fungerer fint, men gir fra seg mer støy enn den gamle. Det har vært utført flere tiltak for å redusere støy fra porten, men problemet er ikke helt borte.

Det er forbudt å oppholde seg i garasjen om du ikke skal inn/ut med bil eller ordne og rydde på din egen P-plass. Det er bare beboere og Bilkollektivet som skal ha tilgang.

#### Vann og avløp

Det har vært vannlekkasjer grunnet kobberrør/-koblinger. Disse tas når de oppstår, da full sjekk er kostbart. I henhold til tegninger i FDV er dette bare mellom 2. etasje og ned til kjeller.

Vi minner om at du selv må sjekke at brannslange på kjøkkenet ikke står under trykk og at kranen til slangen står i lukket posisjon. Slangen tåler ikke langvarig trykk og kan skape vannlekkasje.



Til generalforsamlingen i Byhagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Byhagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
16 av 31 0000 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf



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, 4. mars 2025  
**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>918 412</b>	<b>1 430 113</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 310 024	1 725 475
Tilbakeføring av avskrivning	17	8 913	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-63 940	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-981 964	-1 981 096
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-136 400	-85 552
Innsk. øremerk. bankkto		-425	-1 021
Endring egenkapital i fellesanlegg		-62 075	-169 507
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>74 133</b>	<b>-511 701</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>992 545</b>	<b>918 412</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 821 774	1 777 559
Kortsiktig gjeld		-829 229	-859 147
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>992 545</b>	<b>918 412</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 138 459	1 084 909	1 132 247	1 145 388
Innkrevde felleskostnader	2	3 480 868	3 405 091	3 557 754	3 539 612
Innbetalinger		0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	10 870	276 465	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 630 197</b>	<b>4 766 465</b>	<b>4 810 001</b>	<b>4 805 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-234 642	-157 534	-190 000	-253 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-116 000
Avskrivninger	17	-8 913	0	0	-11 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-11 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 940	-102 510	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-16 490	-15 019	-10 000	-14 000
Kontingenter		-9 200	-9 200	-9 200	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-809 078	-623 911	-860 000	-683 000
Kommunale avgifter	9	-25 748	-45 693	0	0
Kostnader sameie	16	-851 628	-805 137	-996 500	-1 136 000
Energi/fyring	10	-298 767	-331 016	-490 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 423	-259 058	-291 000	-160 000
Andre driftskostnader	11	-188 784	-181 979	-170 000	-194 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 907 862</b>	<b>-2 652 057</b>	<b>-3 245 700</b>	<b>-3 190 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 722 335</b>	<b>2 114 408</b>	<b>1 564 301</b>	<b>1 614 500</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		136 400	85 552	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 858 735</b>	<b>2 199 960</b>	<b>1 564 301</b>	<b>1 614 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	31 781	18 505	0	35 000
Finanskostnader	13	-580 492	-492 989	-550 000	-567 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-548 711</b>	<b>-474 484</b>	<b>-550 000</b>	<b>-532 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 310 024</b>	<b>1 725 475</b>	<b>1 014 301</b>	<b>1 082 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 310 024	1 725 475		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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	16	249 182	187 107
Andre varige driftsmidler	17	997 030	942 003
Miljøbankkonto, øremerket		21 541	11 100
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 678 753</b>	<b>66 551 210</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		10 757	27 735
Forskuddsbetalte kostnader		1 334	67 740
Andre kortsiktige fordringer	18	11 701	27 871
Driftskonto OBOS-banken		1 098 593	1 133 059
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 702	5 635
Sparekonto OBOS-banken		691 688	515 519
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 821 774</b>	<b>1 777 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 46 * 100		4 600	4 600
Annen egenkapital	19	40 753 735	39 443 711
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 758 335</b>	<b>39 448 311</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	10 091 629	11 209 993
Borettsinnskudd	21	15 226 400	15 226 400
Annen langsiktig gjeld	22	1 575 000	1 575 000
Avsetning bomiljøtiltak		19 935	9 919
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 912 964</b>	<b>28 021 312</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		113 177	182 405
Skyldige offentlige avgifter	23	15 060	10 833
Påløpte renter		216 094	195 347
Påløpte avdrag		461 780	453 398
Annen kortsiktig gjeld	24	23 118	17 164
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>829 229</b>	<b>859 147</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 500 527</b>	<b>68 328 769</b>
Pantstillelse	25	68 771 400	69 131 300
Garantiansvar	16	166 076	162 409

**Oslo, 18.02.2025**  
**Styret i Byhagen Borettslag**

Lilly Røv	Jorulf Beitland	Aida Ghebreselasie
Camilla Rochlenge	Emilie Rathe Knutsen	



## 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 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 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 andelseiernes 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	2 299 306
Oppvarming	597 396
Lån/Renter	421 449
Leie	164 244
Garasje	136 274
Kapitalkostnader IN lån II	113 583
Eiendomsskatt	25 728
Internett	25 576
Kapitalkostnader på IN-lån	1 024 227
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	240
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	409
Overført til kapitalkostnader	-1 138 459
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 669 973</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Leie	-100 344
Felleskostnader	-48 162
Garasje	-18 888
Oppvarming	-12 744
Lån/Renter	-8 967
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 480 868</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleie	10 870
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 870</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-167 173
Påløpte feriepenger	-22 689
Arbeidsgiveravgift	-42 280
Yrkesskadeforsikring	-2 500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-234 642</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 490
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 490</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-215 318
Drift/vedlikehold VVS	-111 031
Drift/vedlikehold elektro	-194 005
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-172 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 234
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 264
Drift/vedlikehold brannsikring	-500
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 172
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-344
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 531
Kostnader dugnader	-3 004
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-809 078</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 748
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-25 748</b>

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

Elektrisk energi	-68 950
Strøm oljefyr el.bereder	-349 941
Strøm viderefaktuert	120 124
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-298 767</b>

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

Container	-41 901
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 881
Driftsmateriell	-3 549
Lyspærer og sikringer	-2 358
Renhold ved firmaer	-87 516
Andre fremmede tjenester	-22 688
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 000
Andre kontorkostnader	-6 764
Telefon, annet	-1 157
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 581
Velferdskostnader	-2 438
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 784</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 594
Andre renteinntekter	886
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 781</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-35 429
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-292 092
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-252 370
Andre rentekostnader	-601
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-580 492</b>

**NOTE: 14**

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

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, tilgangskost pris 2014	2 200 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>2 200 000</b>

**NOTE: 16****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. 166 075,55

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.

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2006	35 083		
Avskrevet tidligere	-35 082		1
Huskestativ			
Tilgang 2024	44 565		
Tilgang 2024	19 375		
Avskrevet i år	-8 913		55 027
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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>997 030</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-8 913</b>	

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Boligbygg Oslo Kf - 2024		11 701	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>11 701</b>	

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 759 650		
Innskudd annen egenkapital	314 000		
Egenkapital fra IN tidligere år	19 465 170		
Egenkapital fra IN 2024	136 400		
Reduksjon EK fra IN	-15 921 485		
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>40 753 735</b>		

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 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: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 118 257	
Nedbetalt tidligere	1 228 971	
Nedbetalt i år	131 304	
<b>Restgjeld pr 31.12.2024</b>		<b>-4 757 982</b>

Handelsbanken

Renter 31.12: 6,05 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001	-12 384 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 723 738	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	78 563	
Nedbetalt tidligere, IN	9 055 913	
Nedbetalt i år, IN	0	
<b>Restgjeld pr 31.12.2024</b>		<b>-525 786</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Husbanken

Renter 31.12: 4,71 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001	-33 086 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 960 385	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	772 097	
Nedbetalt tidligere, IN	10 409 257	
Nedbetalt i år, IN	136 400	
<b>Restgjeld pr 31.12.2024</b>		<b>-4 807 861</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 091 629****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-16 801 400	
Saldo 1.1	1 215 100	
Korrigert innskudd, andel 1 slettet, 2014	359 900	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-15 226 400</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasje	-1 575 000	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 575 000</b>

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 702	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 358	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-15 060</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-22 689
Avregningskonto	-429
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 118</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

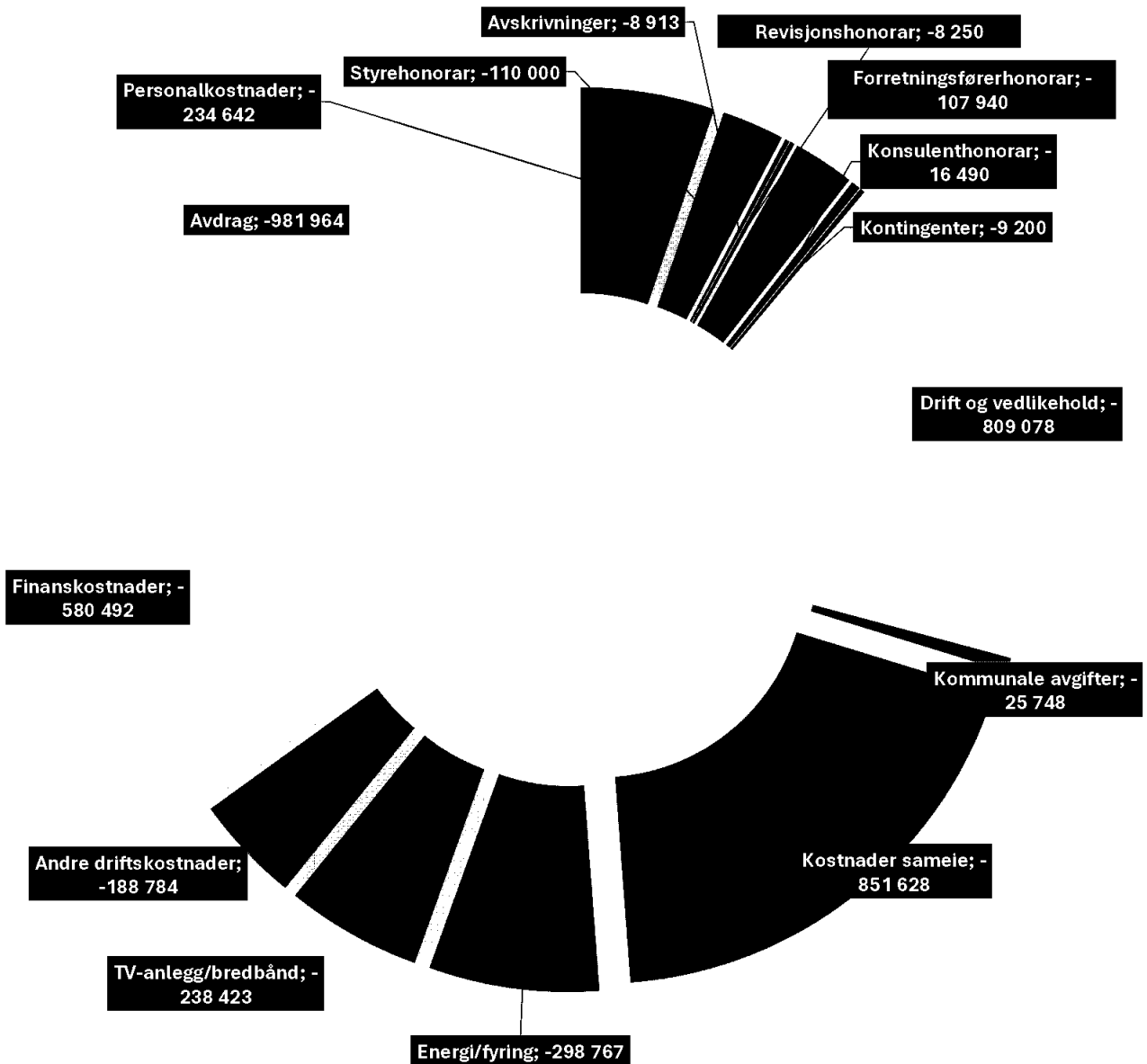
Borettsinnskudd	15 226 400
Pantelån	10 091 629
Påløpte avdrag	461 780
Beregnete IN-forpliktelse	3 680 085
<b>TOTALT</b>	<b>29 459 894</b>

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

Bygninger	60 373 242
Tomt	2 837 758
<b>TOTALT</b>	<b>63 211 000</b>

## KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

### Byhagen Borettslag



**Notat:** I løpet av 2024 har det vært en effektiv kostnadsstyring i Byhagen Borettslag, hvor de fleste bokførte kostnadene har holdt seg godt innenfor de budsjetterte rammene. Dette har resultert i et positivt årsresultat og en økning i arbeidskapitalen på kr. 70 000.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 600 Selskapsnavn: BYHAGEN BORETTSLAG

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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