



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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 2025 for 981253582

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 723 918 | 4 766 597 |
| Sum inntekter | | 4 723 918 | 4 766 597 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 301 148 | 344 642 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 356 | 8 913 |
| Annen driftskostnad | | 2 883 427 | 2 554 307 |
| Sum kostnader | | 3 199 931 | 2 907 862 |
| Driftsresultat | | 1 523 987 | 1 858 735 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 36 810 | 31 781 |
| Sum finansinntekter | | 36 810 | 31 781 |
| Annen finanskostnad | | 517 819 | 580 492 |
| Sum finanskostnader | | 517 819 | 580 492 |
| Netto finans | | -481 009 | -548 711 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Årsresultat | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Totalresultat | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 042 978 | 1 310 024 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 601 803 | 65 660 182 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 981 674 | 997 030 |
| Sum varige driftsmidler | | 66 583 477 | 66 657 213 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 915 | 21 541 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 915 | 21 541 |
| Sum anleggsmidler | | 66 598 392 | 66 678 753 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 10 757 |
| Andre fordringer | | 8 666 | 13 035 |
| Sum fordringer | | 8 666 | 23 791 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 597 301 | 1 797 983 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 597 301 | 1 797 983 |
| Sum omløpsmidler | | 1 605 967 | 1 821 774 |
| SUM EIENDELER | | 68 204 359 | 68 500 527 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 41 796 712 | 40 753 735 |
| Sum opptjent egenkapital | | 41 796 712 | 40 753 735 |
| Sum egenkapital | | 41 801 312 | 40 758 335 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 9 114 854 | 10 091 629 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 16 814 599 | 16 821 335 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 25 929 453 | 26 912 964 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 929 453 | 26 912 964 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 65 777 | 678 303 |
| Leverandørgjeld | | 361 190 | 113 177 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 16 044 | 15 060 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 30 582 | 22 689 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 473 593 | 829 229 |
| Sum gjeld | | 26 403 046 | 27 742 193 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 68 204 359 | 68 500 527 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364038

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 723 918 | 4 766 597 |
| Sum inntekter | | 4 723 918 | 4 766 597 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 301 148 | 344 642 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 15 356 | 8 913 |
| Annen driftskostnad | | 2 883 427 | 2 554 307 |
| Sum kostnader | | 3 199 931 | 2 907 862 |
| Driftsresultat | | 1 523 987 | 1 858 735 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 36 810 | 31 781 |
| Sum finansinntekter | | 36 810 | 31 781 |
| Annen finanskostnad | | 517 819 | 580 492 |
| Sum finanskostnader | | 517 819 | 580 492 |
| Netto finans | | -481 009 | -548 711 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Årsresultat | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Totalresultat | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 042 978 | 1 310 024 |



Organisasjonsnr: 981 253 582
BYHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 65 601 803 | 65 660 182 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 981 674 | 997 030 |
| Sum varige driftsmidler | | 66 583 477 | 66 657 213 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 14 915 | 21 541 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 14 915 | 21 541 |
| Sum anleggsmidler | | 66 598 392 | 66 678 753 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 10 757 |
| Andre fordringer | | 8 666 | 13 035 |
| Sum fordringer | | 8 666 | 23 791 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 597 301 | 1 797 983 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 597 301 | 1 797 983 |
| Sum omløpsmidler | | 1 605 967 | 1 821 774 |
| SUM EIENDELER | | 68 204 359 | 68 500 527 |

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 | 41 796 712 | 40 753 735 |
| Sum opptjent egenkapital | 41 796 712 | 40 753 735 |
| Sum egenkapital | 41 801 312 | 40 758 335 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 9 114 854 | 10 091 629 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 16 814 599 | 16 821 335 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 25 929 453 | 26 912 964 |
| Sum langsiktig gjeld | 25 929 453 | 26 912 964 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 65 777 | 678 303 |
| Leverandørgjeld | 361 190 | 113 177 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 044 | 15 060 |
| Annen kortsiktig gjeld | 30 582 | 22 689 |
| Sum kortsiktig gjeld | 473 593 | 829 229 |
| Sum gjeld | 26 403 046 | 27 742 193 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 68 204 359 | 68 500 527 |



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/600>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte onsdag 18. mars kl. 18:00 i Fellesrommet

I forbindelse med at årets generalforsamling avholdes digitalt, vil borettslaget likevel arrangere et beboermøte som vanlig. Beboermøtet finner sted i borettslagets fellesrom onsdag 18. mars fra kl. 18:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité
9. Uttalelse rusmiljøet på Grønland



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

Majken Bjerknes Hjalmsen (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Toril Bakken og Lilly Røv er foreslått som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 46



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Byhagen Borettslag består av 48 andeler. Det anbefales vanligvis at egenkapitalen utgjør mellom 10–15 % av driftsinntektene, eller alternativt rundt 10000 kroner per andel. Med driftsinntekter på 4723018 kroner tilsvarer dette et anbefalt egenkapitalnivå på omtrent 472000–708000 kroner basert på prosentmetoden, eller rundt 480000 kroner etter andelsmodellen.

Borettslagets disponible midler utgjorde per 31.12.2025 1132573 kroner, noe som indikerer en solid og god økonomisk buffer i forhold til anbefalte nivåer.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0600 Årsregnskap 2025.pdf
2. 0600 Kostnadsdiagram 2025.pdf
3. 0610 Årsregnskapet 2025.pdf
4. 0600 Byhagen_Årsrapport 2025-2026.pdf
5. 0600 Byhagen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lilly Røv

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Camilla Rochlenge

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Lind Hopstock
- Mari Maria Schjeldsøe Berg
- Torodd Eriksen

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Erik Molthe

Vedlegg

1. 0600 Valgkomitéens innstilling 2026.pdf

Sak 7

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:

- Camilla Rochlenge

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Erik Hovland
- Ingunn Midtun



Sak 9

Uttalelse rusmiljøet på Grønland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grønland beboerforening ber om at borettslag og andre i nærområdet vedtar en uttalelse om å flytte Fyrlyset vekk fra et boligområde i Urtegata og legges til den gamle legevakten. De har laget en felles uttalelse og vi fyller inn med navn på vårt borettslag og antall andeler.

Styrets innstilling

Styret i Byhagen borettslag er enig i at det ikke bør være et rusmiljø med psykiatri, ustabile personer og truende framferd, og spesielt overfor barna som bor i området.

Forslag til vedtak

Byhagen borettslag stiller seg bak uttalelse fra Grønland Beboerforening og oversender felles uttalelse til videre bruk overfor Frelsesarmeen og politisk ledelse i Oslo kommune.

Vedlegg

7. Uttalelse Fyrlyset generalforsamling 2026.docx



Styrets årsrapport

Årsrapport 2025 - 2026 lagt til 26.02.2206



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981253582, KLIENTNR. 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 | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 992 545 | 918 412 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 042 978 | 1 310 024 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 15 356 | 8 913 |
| Fradrag kjøpesum anl.midl | 15 | | -63 940 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 24 | -976 775 | -981 964 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | | 0 | -136 400 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -110 | -425 |
| Endring egenkapital i fellesanlegg | | 58 379 | -62 075 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 139 828 | 74 133 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 132 373 | 992 545 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 1 605 967 | 1 821 774 |
| Kortsiktig gjeld | | -473 593 | -829 229 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 132 373 | 992 545 |



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981253582, KLIENTNR. 600

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 1 113 143 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 380 864 | 4 619 327 | 4 685 000 | 4 702 000 |
| Andre inntekter | 3 | 229 911 | 10 870 | 120 000 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 723 918 | 4 630 197 | 4 805 000 | 4 822 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -185 148 | -234 642 | -253 500 | -259 500 |
| Styrehonorar | 5 | -116 000 | -110 000 | -116 000 | -119 000 |
| Avskrivninger | 15 | -15 356 | -8 913 | -11 000 | -11 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 125 | -8 250 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -112 260 | -107 940 | -114 000 | -119 130 |
| Konsulenthonorar | | -40 500 | -16 490 | -14 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -763 861 | -809 078 | -683 000 | -656 000 |
| Forsikringer | | -2 270 | 0 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter | 8 | -23 454 | -25 748 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 24 | -1 245 289 | -851 628 | -1 136 000 | -1 364 000 |
| Energi/fyring | 9 | -330 106 | -298 767 | -490 000 | -490 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -153 456 | -238 423 | -160 000 | -153 456 |
| Andre driftskostnader | 10 | -203 106 | -197 984 | -203 000 | -196 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 199 931 | -2 907 862 | -3 190 500 | -3 398 386 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT: | | 1 523 987 | 1 722 335 | 1 614 500 | 1 423 614 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 136 400 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 523 987 | 1 858 735 | 1 614 500 | 1 423 614 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 36 810 | 31 781 | 35 000 | 11 000 |
| Finanskostnader | 12 | -517 819 | -580 492 | -567 000 | -478 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -481 009 | -548 711 | -532 000 | -467 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 042 978 | 1 310 024 | 1 082 500 | 956 614 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 1 042 978 | 1 310 024 | | |



BYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 981253582, KLIENTNR. 600

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 60 373 242 | 60 373 242 |
| Tomt | | 2 837 758 | 2 837 758 |
| Leiligheter/lokaler | 14 | 2 200 000 | 2 200 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 24 | 190 803 | 249 182 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 981 674 | 997 030 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 14 915 | 21 541 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 66 598 392 | 66 678 753 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 10 757 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 334 | 1 334 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 7 332 | 11 701 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 693 362 | 1 098 593 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 8 776 | 7 702 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 895 163 | 691 688 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 605 967 | 1 821 774 |
| SUM EIENDELER | | 68 204 359 | 68 500 527 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 46 * 100 | | 4 600 | 4 600 |
| Annen egenkapital | 17 | 41 796 712 | 40 753 735 |
| SUM EGENKAPITAL | | 41 801 312 | 40 758 335 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 9 114 854 | 10 091 629 |
| Borettsinnskudd | 19 | 15 226 400 | 15 226 400 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 1 575 000 | 1 575 000 |
| Avsetning bomiljøtilskudd | | 13 199 | 19 935 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 25 929 453 | 26 912 964 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 361 190 | 113 177 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 16 044 | 15 060 |
| Påløpte renter | | 65 777 | 216 523 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 461 780 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 30 582 | 22 689 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 473 593 | 829 229 |



| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 68 204 359 | 68 500 527 |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse | 23 | 68 771 400 | 68 771 400 |
| Garantiansvar | 24 | 31 | 166 076 |

Oslo, 24.02.2026
Styret i Byhagen Borettslag

Lilly Røv

Aida Ghebreselasie

Camilla Rochleng

Kristoffer Fagerli Sæthren



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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

| | |
|-----------------|-----------|
| Eiendomsskatt | 24 579 |
| Oppvarming | 584 652 |
| Felleskostnader | 2 020 044 |
| Garasje | 120 432 |
| Internett | 153 456 |



| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Leie | 63 900 |
| Lån/Renter | 413 801 |
| Kapitalkostnader IN I | 998 148 |
| Kapitalkostnader IN II | 113 744 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | 1 600 |
| Reg.kapitalkostnader IN II | -349 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -1 113 143 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 380 864 |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Miljøtilskudd | 21 541 |
| Utleie | 13 760 |
| Viderefakturert s.610 - 2024 | 194 610 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 229 911 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -161 981 |
| Påløpte feriepenger | -22 066 |
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 800 |
| Andre personalkostnader | 44 000 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -185 148 |

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 2024/2025 | -116 000 |
| SUM STYREHONORAR | -116 000 |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -9 125 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -9 125 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -42 956 |
| Drift/vedlikehold VVS | -129 290 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 527 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -123 472 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -98 111 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -188 998 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -157 627 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -7 403 |
| Kostnader dugnader | -7 477 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -763 861 |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse



av bygningene.

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -23 454 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -23 454 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -262 930 |
| Elektrisk energi viderefakturert | 82 499 |
| Fyringsolje | -149 675 |
| SUM ENERGI / FYRING | -180 431 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -35 104 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 280 |
| Diverse utstyr | -3 515 |
| Annet driftsmateriale | -707 |
| Lyspærer og sikringer | -3 727 |
| Renhold ved firmaer | -115 949 |
| Andre driftskostnader | -17 242 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 080 |
| Andre kontorkostnader | -3 394 |
| Kontingenter | -9 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 575 |
| Øreavrunding | -13 |
| Velferdskostnader | -4 720 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -203 106 |

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 181 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 33 585 |
| Andre renteinntekter | 1 044 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 36 810 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -210 079 |
| Pantegjeldsrenter | -30 055 |
| Pantegjeldsrenter | -277 642 |
| Andre rentekostnader | -43 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -517 819 |

NOTE 13

BYGNINGER

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



Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

LEILIGHETER

| | |
|------------------------|------------------|
| Lokaler, kostpris 2014 | 2 200 000 |
| SUM LEILIGHETER | 2 200 000 |

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Eiendom 0600-1-1000

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| Feiemaskin | | |
| Tilgang 2006 | 35 083 | |
| Avskrevet tidligere | -35 082 | 1 |
| Garasje | | |
| Tilgang 2014 | 1 570 000 | |
| Avgang 2022 | -628 000 | |
| | | 942 000 |
| Huskestativ | | |
| Tilgang 2024 | 63 940 | |
| Avskrevet tidligere | -8 913 | |
| Avskrevet i år | -15 356 | |
| | | 39 671 |
| Ladebok | | |
| Tilgang 2020 | 67 500 | |
| | -67 499 | |
| | | 1 |
| TV-overvåkning | | |
| Tilgang 2016 | 63 750 | |
| Avskrevet tidligere | -63 749 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 981 674 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -15 356

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|--------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 6 919 |
| Til gode av eierne | 413 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 7 332 |

NOTE 17

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 38 440 113 |
| Innskudd annen egenkapital | 314 000 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 19 516 018 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -16 473 419 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 41 796 712 |

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 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken

Renter 31.12: 4,08 %, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001 -33 086 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 17 732 482

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 789 669

Nedbetalt tidligere, IN 10 545 657

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2025 -4 018 192

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12: 5,55 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2001 -12 384 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 887 853

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 83 340

Nedbetalt tidligere, IN 8 970 361

Nedbetalt i år, IN 0

Restgjeld til banken pr.31.12.2025 -442 446

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

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

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -6 118 257

Nedbetalt tidligere 1 360 275

Nedbetalt i år 103 766

Restgjeld til banken pr.31.12.2025 -4 654 216

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-9 114 854

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd -15 226 400

SUM BORETTSINNSKUDD -15 226 400

NOTE 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasje -1 575 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 575 000

NOTE 21

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -8 776 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -7 268 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -16 044 |

NOTE 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Skyldig feriepenger | -22 066 |
| Annen kortsiktig gjeld | -8 516 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -30 582 |

NOTE 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 15 226 400 |
| Pantelån | 9 114 854 |
| Beregnete IN forpliktelser | 3 042 599 |
| TOTALT | 27 383 853 |

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

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

NOTE 24**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. 31,-

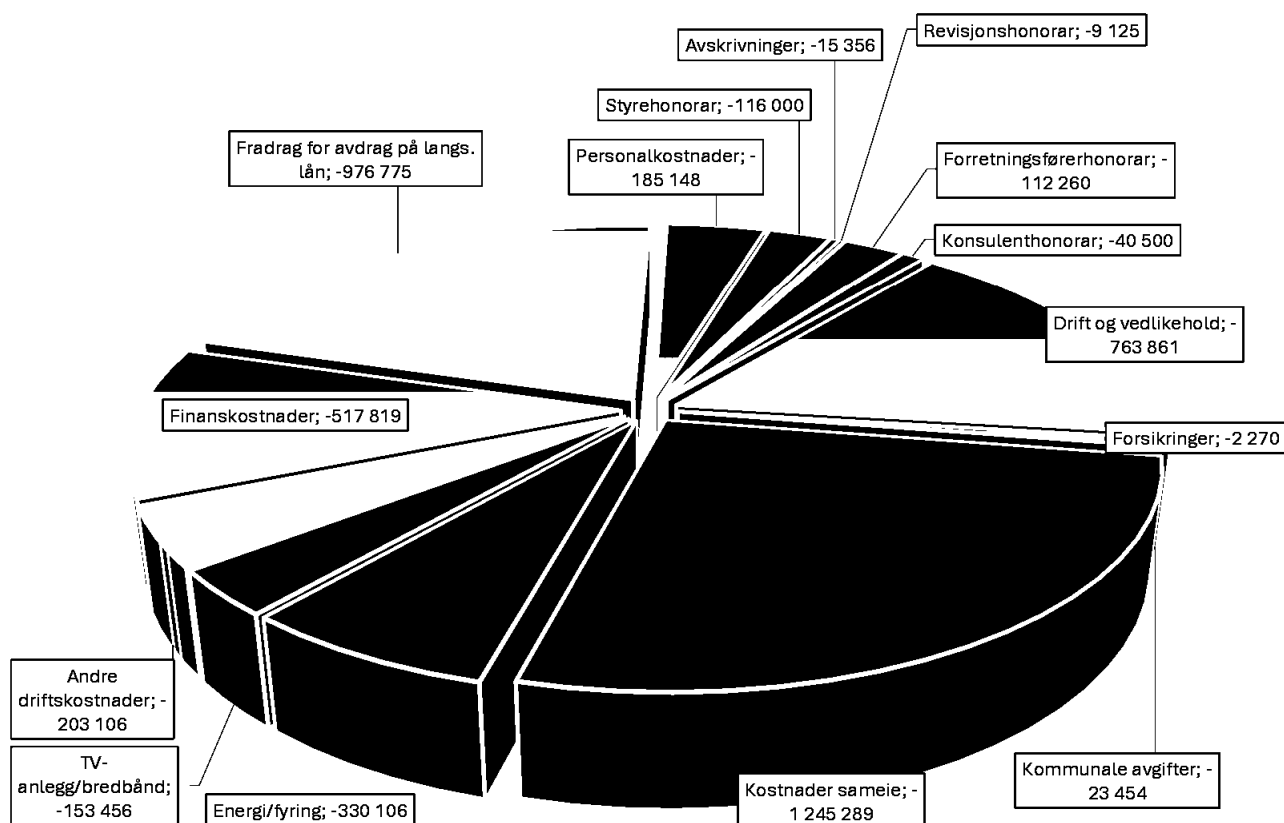
Selskapets andel i sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2025

Byhagen Borettslag



Notat: Byhagen Borettslag består av 48 andeler. Det anbefales vanligvis at egenkapitalen utgjør mellom 10–15 % av driftsinntektene, eller alternativt rundt 10 000 kroner per andel. Med driftsinntekter på 4 723 918 kroner tilsvarer dette et anbefalt egenkapitalnivå på omtrent **472 000–708 000 kroner** basert på prosentmetoden, eller rundt **480 000 kroner** etter andelsmodellen. Borettslagets disponible midler utgjorde per 31.12.2025 **1 132 373 kroner**, noe som indikerer en solid og god økonomisk buffer i forhold til anbefalte nivåer.



**NORBYGATEKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 985204292, KLIENTNR. 610**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 261 481 | 1 024 836 | 0 | 1 466 000 |
| Andre inntekter | 3 | 69 000 | 0 | 1 275 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 330 481 | 1 024 836 | 1 275 000 | 1 466 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 820 | -2 820 | -2 000 | -2 000 |
| Styrehonorar | 5 | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -24 730 | -23 780 | -25 000 | -26 125 |
| Konsulenthonorar | | -9 310 | -5 830 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -246 282 | -56 409 | -271 000 | -271 930 |
| Forsikringer | | -446 812 | -407 942 | -456 000 | -510 720 |
| Kommunale avgifter | 7 | -623 884 | -572 612 | -650 000 | -682 445 |
| Kostnader sameie | | -6 950 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 8 | -2 062 | -2 067 | -2 000 | -2 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 382 850 | -1 091 460 | -1 426 000 | -1 515 220 |
| DRIFTSRESULTAT | | -52 369 | -66 623 | -151 000 | -49 220 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 534 | 1 171 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -684 | -48 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -150 | 1 123 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -52 519 | -65 500 | -151 000 | -49 220 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital: | | -52 519 | -65 500 | | |



**NORBYGATEKVARTALET SAMEIE
ORG.NR. 985204292, KLIENTNR. 610**

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 10 164 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 77 372 | 70 402 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 85 681 | 133 546 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 163 053 | 214 112 |
| SUM EIENDELER | | 163 053 | 214 112 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 161 558 | 214 077 |
| SUM EGENKAPITAL | | 161 558 | 214 077 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 495 | 35 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 495 | 35 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 163 053 | 214 112 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.02.2026
Styret i Norbygatekvartalet Sameie

Lilly Røv

Erik Hovland

Ronny Ruud



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Akonto innbetaling | 1 261 481 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 261 481 |

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Kapitalinnkalling | 69 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 69 000 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 820 |

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

NOTE 5

STYREHONORAR

| | |
|---|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -20 000 |
| SUM STYREHONORAR | -20 000 |

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -168 875 |
| Drift/vedlikehold VVS | -25 735 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -41 672 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -246 282 |



NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -408 622 |
| Renovasjonsgebyr | -215 263 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -623 884 |

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Bank- og kortgebyr | -2 058 |
| Øreavrunding | -4 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 062 |

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 534 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 534 |

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -684 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -684 |



Årsrapport Byhagen borettslag - Organisasjonsnummer 981 253 582

Innledning

Byhagen borettslag ble etablert i 1999 og er tilknyttet OBOS. En rekke tjenester er regulert i forretningsføreravtalen, og revisorhonorar kan ikke forhandles. Rådgiver er Majken Bjerknes Hjalmsen.

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

Vi må forholde oss til Borettslagsloven og kan ikke vedta noe som forringer ordlyden i denne. 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».** (1) og (2) gjengir litt av betingelsene rundt miljøvennlig drift.

Styret har i årsmøteperioden bestått av:

Lilly Røv, styreleder

Camilla Rochlenge, nestleder

Aida Ghebreselasie, styremedlem

Kristoffer Fagerli Sæthren, styremedlem

Torodd Eriksen, varamedlem

Heidi Lind Hopstock, varamedlem

Mari Maria Schjeldsøe Berg, varamedlem

Portner er Erik Hovland og med Kristoffer Sæthren som vikar. Begge har signerte arbeidsavtaler og lønnes i henhold til disse.

Ta kontakt om det er saker du ønsker at styret skal ta opp. Saker kan meldes via Vibbo eller på epost til byhagen@styreverrommet.no.

Vibbo og informasjon i borettslaget

På «vibbo.no» finner du informasjon, nyheter og praktiske tema-artikler. 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. Informasjon oppdateres og legges ut under det aktuelle tema. Informasjon på «Åpen side» i Vibbo er tilgjengelig for nye andelseiere. Gjesteplass i garasjen og fellesrommet kan bookes via kalenderen, under temaene "Gjesteparkering" og "Fellesrommet".

Portnertjeneste

Erik Hovland i Norbygata 43 er vår portner og gjør en fantastisk innsats for borettslaget. Styret håper alle hjelper oss, slik at Erik fortsetter å trives! Kristoffer Sæthren trår til som vikar og ved ekstra behov. De er ansatt i henholdsvis 25 % og 15 % stilling, for å formalisere dette. Vi takker begge for sporty holdning og god innsats. Boligbygg Oslo kommune dekker en del av lønnen, relatert til felles bakhage.



Du finner kontaktinformasjon til hele styret i informasjonstavle i begge oppganger.

Forsikringer

Bygningsmassen er forsikret gjennom If Bedrift, avtalenummer SP0003674539.

Forsikringen betales av Norbygatekvartalet Sameie og kostnadene deles med Thon Gruppen; under posten «kostnader sameie» i regnskapet. Vi har yrkesskadeforsikring for portner gjennom OBOS (Tryg forsikring). Den enkelte andelseier må ha innbo- og løsningsforsikring.

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 «styrommet.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 (avtale med Gupex)
- Service, lufting og kontroll av gulvvarmeanlegg med nødvendig 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)
- Vårdugnad og høstdugnad med container til blandet avfall; ikke EE- og farlig avfall.
- Rengjøring av avfallsdunker i søppelrommet (avtale med Ren Dunk)
- Feiing og spyling av garasjegulv.
- Service på garasjeport (avtale med Industriporter)

Styret søker årlig om midler fra OBOS til miljøtiltak og vedlikehold, men har ikke hatt egnede tiltak i perioden.

Nærområdet

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 finner du Vitus Apotek og Vinmonopol samt Kiwi dagligvare. La Villa har pusset opp begge etasjer og 2. etasje kan bookes til selskap og tar fint opp til 60 personer. Røde Kors Nettverkssenter er et gratis tilbud for familier og med tilrettelagt samvær og aktiviteter for eneforsørgere og andre. Det ligger rett oppi gata, et lite hvitt hus med inngang i Platous gate.

Styrets arbeid i perioden 2025 og 2026

Styret konstituerte seg etter generalforsamlingen den 07.04.2025, og Aida Ghebreselasie rykket opp som fast styremedlem etter Emilie Rathe Knutsen, i perioden. 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 «**styrerommet.no**» for digitalt styrearbeid, bl.a. styrereferat, økonomioppfølging, oppgavestyling, HMS og vedlikehold. I tillegg har vi en Whatsapp-gruppe for å utveksle raske beskjeder oss imellom. Portner deltar i styremøtene, pga. saker rundt vedlikehold, men uten stemmerett.

Andelseiere

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

Vi minner om reglene ved oppussing: Endringer som kan påvirke felles anlegg, krever godkjenning fra styret ~~før~~ arbeid igangsettes. Spesielt viktig ved arbeid som berører vannrør, avløp, ventilasjon, og vannbåren gulvvarme. Skader og lekkasjer medfører store kostnader, både for borettslag og andelseier. Byggavfall skal ikke oppbevares/lagres i bakgården. Bestiller du I-sekk så sørg for at entreprenør fjerner denne jevnlig så borettslaget ikke blir fakturert et miljøgebyr.

Alle må bli bedre på kildesortering samt å flatpakke papp og kartong. Alle containerne er godt merket. Alt annet enn husholdningsavfall skal 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.

0610 Norbygatekvartalet sameie – Organisasjonsnummer 985 204 292

Sameiet består av Byhagen borettslag og Thon Gruppen (Thongård), fordelt på ca. henholdsvis 89 % (4673/5243-deler) og ca. 11 % (570/5243-deler). Thon Gruppens areal gjelder næringslokaler i 1. etasje.

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 og 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 et ekstraordinært årsmøte, ett budsjettmøte, ett regnskapsmøte og et ordinært årsmøte i 0610 i perioden.

Sameiets styre består av:

Lilly Røv: styreleder, valgt på ordinært årsmøte i 2025

Ronny Ruud: styremedlem ekstraordinært årsmøte i 2025, 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 og kostnader på felles varmesentral deles i henhold til kontraktsfestet fordelingsnøkkel. En andel av portnerlønnen relatert til arbeid i bakhage og dugnad fordeles iht. avtale. Kommunen viderefaktureres 23,08 % av disse utgiftene.

Økonomisk oversikt

Vi har en positiv endring i disponible midler på NOK 139 828 sammenlignet med 2024. Borettslagets disponible midler utgjorde per 31.12.2025 NOK 1 132 373, noe som indikerer en solid og god økonomisk buffer i forhold til anbefalte nivåer.

Inntekter består i hovedsak av innkrevde felleskostnader. Andre mindre inntekter er miljøtilskudd fra OBOS, 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.

Gjeldsrenten er redusert i løpet av 2025 og vi registrerte Norgespris umiddelbart etter åpning for dette. Strømkostnadene ligger under budsjett. Likviditet og budsjett 2026 er tilfredsstillende.

Drift- og vedlikeholdskostnader er det vi har brukt penger på i 2025 og det vil fortsette også i årene framover, med en bygningsmasse som nå er 26 år. Med fortsatt generell usikkerhet rundt utvikling av økonomien i samfunnet må vi ha søkelys på nødvendig vedlikehold og utbedring iht. behov og prioriteringer.

Månedlige kostnader og inntekter

Dine månedlige kostnader inndrives av OBOS.

Felleskostnader: De dekker leilighetens andel knyttet til drift og vedlikehold, forsikring, 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 2026; 12 %.

Garasjeleie: Du må betale felleskostnader for parkeringsplassen. Dette er relatert til drift. Per januar 2026 er dette 237,- per måned per P-plass. En eventuell elbil-lader på plassen faktureres direkte fra ekstern leverandør.

Bilkollektivet leier 2 parkeringsplasser fra borettslaget. Leieprisen indeksreguleres årlig i januar. Dette inkluderer tilgang til elbillading (ikke strømkost). Innbetalt leie fra Bilkollektivet er på NOK 120 432 i 2025.



Oppvarming: Beregnet kostnad for drift og strøm for felles vannbåren varme i alle leilighetene ligger per januar 2025 mellom kroner 1025- og 1300 per leilighet.

Lån & renter for privat andel av fellesgjeld: Borettslaget ble etablert med individuell andel av fellesgjeld (IN-ordning) på Husbanklån med flytende nominell rente på 4,62 % p.t. 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 Svenska Handelsbanken (IN-ordning) med flytende nominell rente på 5,55 %. Per januar 2026 utgjør dette kroner 739 per leilighet.

Garantert betaling av felleskostnader: Garantert betaling av felleskostnader betyr at Obos tar over ansvaret for å kreve inn felleskostnadene i borettslaget eller sameiet. I praksis innebærer det at dere får utbetalt hele beløpet for månedlige felleskostnader, både drifts- og kapitalkostnader, til fast tid, selv om enkelte beboere ikke betaler innen fristen.

Obos har tatt kostnaden for dette fram til 2025. Prisen på avtalen avhenger av størrelsen på felleskostnadene. I tillegg kommer etablering- og tinglysingsgebyr. Byhagen betaler 0,3 % av total sum av alle felleskostnader og kapitalkostnader. Dette utgjør per id ag 13 482 per år.

Eiendomsskatt: Oslo kommune krever inn eiendomsskatt fra mars hvert år. Dette er boligverdi justert for bunnfradraget som er grunnlaget for denne. Eiendomsskatt sendes via Altinn til borettslaget som hjemmelshaver. Dette gjelder ikke alle leilighetene og Obos krever inn fortløpende per termin via felleskostnadene fra de aktuelle andelseierne.

Framtidsplaner

Bygningsmassen er 26 år og styret må prioritere nødvendig vedlikehold og utbedringer i henhold til viktighet og konsekvenser for fellesskapet, samt økonomi. Det er et par store og kostbare vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført i perioden 2025 - 2026.

Vedlikeholdstiltak som er utført i denne årsmøteperioden er:

- Tilstandsvurdering av tak og nødvendig utbedring utført av Follo Tak AS.
- Sjekket «lekkasjer» i gulvvarmesystem under bakken. I samarbeid med Oslo kommune og GL10. Lekkasje er sannsynligvis i oppgang 43
- Nødvendig utbedring av varmpumpeanlegget
- Nytt tak på redskapsbod
- Utbedret drivhuset
- Beiset nye pergolaer i 5. etasje svalgang i nr. 39
- Tettet lekkasje i tak over svalgang 5. etasje i nr. 39

Planlagte tiltak for 2026 er bl.a.:

- Oppgradering «Bakhage fase 2,0»; Grave og rette opp grunnen inn mot husvegg ved oppgang 43
- Innkjøp 2 stk. optiske røykvarslere per leilighet på svalgang i oppgang 39
- Tettet lekkasje i tak over svalgang 5. etasje i nr. 39 på nytt
- Sjekke og utbedre lekkasje i gulvvarmesystemet i oppgang 43, sommer 2026



- Skiferheller og benk ved bringebærbuskene og legging av ferdigplen
- Beise redskapsbod
- Utbedre rust på svalgangene
- Utbedring og maling av ytterdører om behov
- Oppgradere ringeklokkepanel og låsesystem (en stor økonomisk kostnad)
- Ny dør i kjeller i oppgang 43 (en stor økonomisk kostnad)

Fellesrommet og sosiale treff

Fellesrommet kan leies og benyttes til møter og sosiale treff. Fellesrommet bookes på Vibbo. Styret deler digital nøkkel og du kan bruke Untoc-appen for tilgang. Nøkler til toalett, med dør i oppgangen, henger i fellesrommet. Det er montert «ny» komfyr med induksjonstopp via finn.no. i 2026.

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

Bakrommene i tilknytning til fellesrommet leies fortsatt ut. Afrospor har sagt opp sin leieavtale. Ny leietaker per 01.03.2026 er Saul Sulayman Sowe som vil bruke det som behandlingsrom og idrettsmassasje på dagtid.

Lysene i «julemorelltreet» ble tent den 1. desember med pepperkakevafler og Glühwein på menyen. I 2026 satser vi også på å ta opp igjen tradisjonen med høstgrytefest i Fellesrommet. Takk til Georg for lys i kirsebærtreet og Camilla for flott opplegg med servering! Vi håper flest mulig har lyst til å delta også i 2026. 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. En engasjert gjeng andelseiere håper å skape litt mer liv i bakhagen i sommerhalvåret.

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. En engasjert gjeng andelseiere har planer om å skape litt mer liv i bakhagen i sommerhalvåret.

Oppgradering «Bakhage fase 2.0» vurderes utført i 2026. Dette måtte utsettes i 2025 pga. store kostnader til utbedring og oppgradering av bl.a. varmpumpeanlegget.

Bakhage Fase 2.0 er oppgraving av grunn inn mot vegg ved oppgang 43 og fyller opp med masse. Vi vurderer også å få lagt en ferdigplen inn mot gjerdet til Grønlandsleiret 8, om dette er hensiktsmessig iht. lysforhold. Økonomien avgjør hva som må prioriteres og hva som må vente.

Sykkelboden har fått en betydelig oppgradering, både med felles innats på høstdugnaden og ekstra egeninnsats fra flere andelseiere. De har ryddet, kastet, skrudd og skaffet gratis



sykkelstativ på finn.no som har gitt større kapasitet for alle som bruker sykkel året rundt.

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.

Det er strengt forbudt å legge ut mat i bakhagen på grunn av skadedyr! Siste kontroll på skadedyr eller mus var nå i februar 2026.

HMS og Vedlikehold

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.

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

Styret har kjent på en økning i rusproblemer, psykiatri, samt salg av rusmidler og voldsepisoder i området. Bilkollektivet fikk endelig lukket et «smutthull» i sitt adgangssystem og garasjeanlegget er ikke lengre oppholdssted for uvedkommende. Det handles fortsatt med rusmidler rett ved vår eiendom. Styret har både tipset Politiet og anmeldt en hendelse, som ble henlagt. Politiet er kjapt på plass og anmoder oss om å ringe, men de ser ikke ut til å kunne stoppe det. Vi har heldigvis sluppet alvorlige voldshendelser de siste årene.

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 søppelrom

Cleanit AS hatt mattelevering og renhold av fellesarealer fra februar 2024. Alle må plukke opp det de «mister» i fellesområdene og i heisen; ispinner, plastikk, servietter, brukte snusputer m.m., og vær så snill å ikke spytt i heisen. Det er et minimum av hva vi kan kreve av beboerne.

Det er fortsatt utfordringer i søppelrommet med vond lukt og tilgriset gulv fra udefinert søppel. Det er alt for mye feilsortering, 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 og alle må ta ansvar for å flatpakke/-trække egne kartonger.

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. Dagens nøkkelsystem er utgått. **Vi får ikke bestilt nye nøkklemner og hver enkelt andelseier må selv bestille og bekoste bytte av sylinder**



eller lås hvis det oppstår behov for nye nøkler. Defekte sylindere i fellesdører må byttes til en sylinder utenfor det «gamle» systemet. Dette er gjort på døren inn til oppgang 39, fra bakgården. Styret må nå vurdere om det er behov for å skifte låser i alle fellesdørene.

Borettslaget 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 det i sin tid ikke ble 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

Avtale med Obos OpenNet om ny infrastruktur med fiberkabler inn til hver enkelt leilighet har vært i drift siden juli 2024.

Løsningen gir en fremtidsrettet infrastruktur og moderne tjenestetilbud til en vesentlig lavere pris. 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 strømboks. Den enkelte beboer kan dermed velge å kjøpe valgfri TV-pakke fra Riks-TV. Rik-TV strømboksen følger leiligheten ved utflytting.

Varmesentral og strøm

Borettslaget har vannbåren gulvarme basert på bergvarmepumper. Vi har serviceavtale og denne 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.

Vi har hatt en stor kostnad på oppgradering av varmesentralen og varmepumpene i 2025. Utfordringen er at det ikke er 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 få lavere innetemperatur. Det er ingen enkel løsning på dette. En av leilighetene i 5. etasje fikk i sin tid satt inn varmeovner som går på vannvarme.

Borettslaget har strømvavtale med Å Entelios. Det er en gunstig rammeavtale gjennom OBOS. Nettleien gjennom-faktureres fra Elvia AS. Borettslaget gikk inn på Norgespris per 1. oktober 2025. 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 energibeviste og ikke sløse med varmtvann, eller for høy innetemperatur. Strømkostnader i fellesarealer og varmtvann fordeles med Boligbygg Oslo Kommune og Grønlandsleiret 10 etter avtalt delingsbrøk.

Det ble utført en tilstandsvurdering av taket i 2024 og per i dag er det ikke regningsvarende 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 GUPLEX AS omfatter én årlig service, filterbytte, kontroll og lettere rens, inspeksjon, støvsuging samt gjennomgang av styring i alle leiligheter.

Full service ble utført i november/desember 2025. Godkjente filter bør 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.

Bytte av ventilasjonsanlegg må koordineres med styret og portner for å sikre langsiktig vedlikehold og serviceavtale. Det anmodes derfor om å velge Flexit-løsninger ved utskifting.

Søknad om installering av kompressor for aircondition er avslått pga. støy og forringelse av fasade. Klimaendringer kan fremtvinge et behov for 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.

Heis og trappeløp i oppgang 39 er nedslitt pga. flere brukere og til dels uvøren bruk. Rullestoler påvirker også dette.

Brannvarsling

Borettslaget har brannvarslingsanlegg i fellesarealer og i alle leiligheter med kun én fluktrute (alle leiligheter som ikke har dør mot svalgang i nr. 39). Pålegg og utbedringer ble utført i 2023. Autronica utfører årlig kontroll. 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. Disse leilighetene får utdelt nye røykvarsler våren 2026. Det er viktig at andelseiere påser at røykvarslerne fungerer. Alle leiligheter har fått utdelt 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.

Borettslaget har én gjesteplass for parkering. Denne bookes og betales via Vibbo. Systemet er tillitsbasert, og styret ber alle om å betale så fort som mulig. Det er mulig å følge med på hvem som betaler, så la oss slippe å måtte innføre avtale om borttauing.

Ny garasjeport fra 2023 fungerer fint, men gir fra seg mer støy enn den gamle. Det har vært utført flere tiltak for å redusere støy.

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, de som leier P-plass og Bilkollektivet som skal ha



tilgang.

Vann og avløp

Det har vært flere vannlekkasjer grunnet kobberrør/-koblinger. I henhold til tegninger i FDV er dette bare fra 2. etasje og ned til kjeller. Det har også vært andre vannlekkasjer i perioden. Rør har løsnet/hoppet ut pga. slitte pakninger og muffe, og ført til lekkasje både i parkettgulv og tak i etasjen under.

Det er en enkel sak å sjekke og utbedre dette i hver enkelt leilighet, men det er et kostnadsspørsmål og vi må innhente pristilbud. Det må skjæres hull i vegg, utbedres og hull må dekkes, sparkles og males.

Vi minner om at du selv har ansvar for å 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 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 5

40 av 46

0600 Byhagen Brl Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



0600 Byhagen B/L 2026

VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for 2 år foreslås:

Lilly Røv

Norbygata 39
lr@usbl.no

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Camilla Rochleng

Norbygata 39
camilla.rochleng@gmail.com

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Erik Molthe

Norbygata 43
erik.molthe@gmail.com

Kristoffer Fagerli Sæthren (ikke på valg)

Norbygata 39
kristoffers@gmail.com

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Torodd Eriksen

Norbygata 39
torodd@me.com

Heidi Lind Hopstock

Norbygata 39
heidihopstock@gmail.com

Mari Maria Schjeldsøe Berg

Norbygata 39
mari.schjeldsoe@gmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lilly Røv

Norbygata 39

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Camilla Rochleng

Norbygata 39

Som valgkomité foreslås:

Ingunn Midtun

Norbygata 43
inmid@online.no

Erik Hovland

Norbygata 43
e.hovland@yahoo.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 23.03.26

Selskapsnummer: 600 Selskapsnavn: BYHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Majken Bjerknes Hjalmarssen (rådgiver OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Toril Bakken og Lilly Røv er foreslått som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 120 000.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lilly Røv

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Camilla Rochlengé

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Heidi Lind Hopstock
 Mari Maria Schjeldsøe Berg
 Torodd Eriksen

Styremedlem for 1 år (kun 1 skal velges)

- Erik Molthe

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Lilly Røv

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Camilla Rochlengé



Sak 8 Valg av valgkomité

Medlem (kun 2 skal velges)

- Erik Hovland
- Ingunn Midtun

Sak 9 Uttalelse rusmiljøet på Grønland

Byhagen borettslag stiller seg bak uttalelse fra Grønland Beboerforening og oversender felles uttalelse til vider bruk overfor Frelsesarmeen og politisk ledelse i Oslo kommune.

- For
- Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim