



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 355 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 312	3 111 499
Sum inntekter		3 292 312	3 111 499
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		2 643 699	2 466 276
Sum kostnader		2 700 749	2 511 916
Driftsresultat		591 563	599 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 421	5 270
Sum finansinntekter		21 421	5 270
Annen finanskostnad		23	311
Sum finanskostnader		23	311
Netto finans		21 398	4 959
Resultat før skattekostnad		612 961	604 542
Årsresultat		612 961	604 542
Totalresultat		612 961	604 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		612 961	604 542
Sum overføringer og disponeringer		612 961	604 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		60 801 521	60 297 000
Sum varige driftsmidler		60 801 521	60 297 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		60 893 854	60 361 647
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			61
Sum fordringer		0	61
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		133 071	26 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		133 071	26 526
Sum omløpsmidler		133 071	26 587
SUM EIENDELER		61 026 925	60 388 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 831 870	31 218 909
Sum opptjent egenkapital		31 831 870	31 218 909
Sum egenkapital		31 837 870	31 224 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 189 055	29 163 325
Sum annen langsiktig gjeld		29 189 055	29 163 325
Sum langsiktig gjeld		29 189 055	29 163 325
Kortsiktig gjeld			
Sum kortsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		29 189 055	29 163 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 026 925	60 388 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424538

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 355 694
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 947 355 694
BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 292 312	3 111 499
Sum inntekter		3 292 312	3 111 499
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		2 643 699	2 466 276
Sum kostnader		2 700 749	2 511 916
Driftsresultat		591 563	599 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 421	5 270
Sum finansinntekter		21 421	5 270
Annen finanskostnad		23	311
Sum finanskostnader		23	311
Netto finans		21 398	4 959
Resultat før skattekostnad		612 961	604 542
Årsresultat		612 961	604 542
Totalresultat		612 961	604 542
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		612 961	604 542
Sum overføringer og disponeringer		612 961	604 542



Organisasjonsnr: 947 355 694
BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		60 801 521	60 297 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		60 893 854	60 361 647
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	61
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		133 071	26 526
Sum omløpsmidler		133 071	26 587
SUM EIENDELER		61 026 925	60 388 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	31 831 870	31 218 909
Sum opptjent egenkapital	31 831 870	31 218 909
Sum egenkapital	31 837 870	31 224 909
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	29 189 055	29 163 325
Sum annen langsiktig gjeld	29 189 055	29 163 325
Sum langsiktig gjeld	29 189 055	29 163 325
Kortsiktig gjeld		
Sum kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	29 189 055	29 163 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 026 925	60 388 234



Organisasjonsnr: 947 355 694
BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 587

Norbygata 3-9-13 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Norbygata 3-9-13 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:

30. april 2024 kl. 18:00, Styrerommet i Norbygata .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forgylsing av veranda
8. Salg av styrerommet
9. Styremedlemmer. styrets sammensetning
10. Oppussing av bakgård
11. Mistillitsforslag mot samlet styre i Breimokvartalet
12. Mistillitsforslag mot samlet styre i S Norbygata 3-9-13
13. Mistillitsforslag mot samlet styre I BRL Norbygata 3-9-13
14. Evaluering av styrets arbeid
15. punkt 6.6 i husordensreglene
16. Forslag om vedtektsendring
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
19. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,
Styret i Norbygata 3-9-13 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under 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 egenkapital

Vedlegg

1. 587 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000



Sak 7

Forglasing av veranda

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret innhenter info om kostnader og kaller inn til nytt årsmøte, senest ut september 2024

Styrets innstilling

-Styret anbefaler og stemme mot. Sameiet hentet inn priser i 2023 og informerte alle beboerne.

Forslag til vedtak

Styret innhenter info om kostnader og kaller inn til nytt årsmøte, senest ut september 2024

Sak 8

Salg av styrerommet

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrommet selges , midlene brukes til forglasing av veranda.

Styrets innstilling

-Dette ikke et svært omfattende, men absolutt ikke gjennomarbeidet forslag. Forslagsstilleren har en ide, som han ønsker årsmøtets tilslutning til, men uten å komme med noen punkter om prisoverslag, eller andre konsekvenser. Styrerommet har mange nyttige funksjoner, og et såpass stort sameie som vårt har behov for et slikt "avlastingsrom" Ut over å ha styremøter, oppbevare papirer og andre ting, eksempelvis planter, for fellesskapet, er det også et rom der ildsjeler kan lage sammenkomster/fortellerstund for barn. Vi bruker det ved kaffepause ved dugnader. Beboerer som pusser opp, kan bruke toalettet i oppussingsperioden. Når vi har arbeidsfolk i blokka, kan de bruke styrerommet som pauserom og toalett. Uten styrerommet blir det nødvendig med moelven-brakke og mobilt toalett i bakgården, når noen skal jobbe her over tid.

Styrommet er en del av fellesarealet. Det har ikke seksjonsnummer, og inngangsdøra har ikke H-nummer. Det eksisterer altså ikke som seksjon hos Plan- og bygg eller hos Kartverket. For å selge styrerommet må det føres ut av fellesarealet og gjøres til en egen seksjon. Da må hele bygningsmassen reseksjoneres. Dette er en lang, krevende og omstendelig prosess. Legg også merke til at det kun er et toalett i lokalet, ingen bad, gulvavløp eller membran, så det skal mye oppussingsarbeid til for å få seksjonen godkjent som bolig.

Styret ber forslagsstiller trekke siste del av forslaget, om hva midlene skal brukes til. Om dette ikke skjer er styrets innstilling til det siste punktet:



Når det gjelder å bruke midlene til "forglasing av veranda" er det tvilsomt om dette er lovlig. Her er det snakk om å bruke fellesskapets midler til oppgradering av private seksjoner. Styret sendte høsten 2023 ut en rundspørring blant alle seksjonene om interessen for innglassing. Kun 6 seksjoner sa seg interessert. Skal man da påtvinge alle å ha innglasset balkong til en sum av rundt 8-9 millioner kroner, som er langt over det man kan forvente fra å selge styreverrommet? Forslaget sier heller ingenting om hvordan restbeløpet skal finansieres. Realistisk sett må da hver seksjon betale 50 000 -60 000 kroner for en innglassing de fleste ikke er interessert i.

Eller mener forslagsstilleren kanskje at vi skal bruke fellesskapets midler der noen, dvs de som er interessert i innglassing, får en urettmessig fordel på bekostning av andre seksjonseiere? Dette er ikke lovlig.

Seksjonseiere som ser litt fram i tid, vet dessuten av bygget snart er 40 år gammelt, og eksempelvis tak varer ikke evig. Dette er kostbart vedlikehold, og det kan bli stor økning av fellesutgifter og/eller krav om særinnbetaling, dersom sameiets eiendeler/kapital blir brukt til oppgradering av private seksjoner.

-Styret ber årsmøtet stemme mot begge punktene i forslaget.

Forslag til vedtak

Styreverrommet selges , midlene brukes til forglasing av veranda.

Sak 9

Styremedlemmer. styrets sammensetning

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styremedlemmer (BRL og S Norbygata 3-9-13 og Breimokvartalet) kan sitte maks 10 år sammenhengende eller 12 år de siste 15 årene. Etter " karantenetid/ pause på 5 sammenhengende år kan samme person være aktuell for nytt tillitsverv i styret

Styrets innstilling

-Styret ser ikke behovet for denne regelen. Det er ingen kø for å bli med i styret i BRL eller sameiet.

Regelen vil kunne hindre motiverte og dyktige styremedlemmer å fortsette selv om alle ønsker det. Styret ber generalforsamlingen stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styremedlemmer (BRL og S Norbygata 3-9-13 og Breimokvartalet) kan sitte maks 10 år sammenhengende eller 12 år de siste 15 årene. Etter " karantenetid/ pause på 5 sammenhengende år kan samme person være aktuell for nytt tillitsverv i styret



Sak 10

Oppussing av bakgård

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgården er blitt " oppgradert med bl.a. ny sittegruppe uten at vi er blitt konsultert.

Styrets innstilling

-Styret er for å ta opp saken med Breimokvartalet om informasjon ved bygging i bakgården

Forslag til vedtak

Styret i Breimokvartalet leverer all info ifm med dette arbeid (styrevedtak, anbudsrunde, kostnadsoverslag m.m.)

Sak 11

Mistillitsforslag mot samlet styre i Breimokvartalet

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

-Styret er ikke kjent med begrunnelsen for mistilliten. Ber derfor om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for mistillit mot samlet styret



Sak 12

Mistillitsforslag mot samlet styre i S Norbygata 3-9-13

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet stemmer for mistillit mot samlet styret

Styrets innstilling

-Styret er ikke kjent med begrunnelsen for mistilliten. Ber derfor om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for mistillit mot samlet styret

Sak 13

Mistillitsforslag mot samlet styre i BRL Norbygata 3-9-13

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet stemmer for mistillit mot samlet styret

Styrets innstilling

Styret er ikke kjent med begrunnelsen for mistilliten. Ber derfor om at generalforsamlingen stemmer mot forslaget

Forslag til vedtak

Årsmøtet stemmer for mistillit mot samlet styret



Sak 14

Evaluering av styrets arbeid

Forslag fremmet av:

Ahmet Ademi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det henges opp oppslag, sendes brev til alle andelseiere med oppfordring om tilbakemelding av styrets arbeid, spesielt med tanke på kritikkverdige forhold, mulige lovbrudd

Styrets innstilling

Styret ønsker gjerne tilbakemeldinger på styrets arbeid. Styret anbefaler å stemme for

Forslag til vedtak

Det henges opp oppslag, sendes brev til alle andelseiere med oppfordring om tilbakemelding av styrets arbeid, spesielt med tanke på kritikkverdige forhold, mulige lovbrudd

Sak 15

punkt 6.6 i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

dagens tekst:

6.6 Ingen kan montere antenne/parabol på egen vegg før styrets godkjenning er innhentet.

blir erstatta med ny tekst:

6.6 Det er tillatt å montere markise i nøytral farge. Ingen kan montere andre typer private installasjoner, som varmepumpe, innglassing eller annet på balkongen, før styrets godkjenning er innhentet.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene.



Sak 16

Forslag om vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Mai Meesat og Gøran Mattson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Pkt 4-3 Bygningsmessige arbeider endres til:

Pkt 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

1. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det er tillatt å sette opp markise i nøytral farge. Forandringer ut over dette, som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, varmepumpe, innglassing mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Og pkt 5-1 pkt2

Pkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Kun autorisert rørlegger og elektriker skal benyttes. Andelseier kan bli erstatningsansvarlig for skader som skyldes feil utført arbeid.

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseiernes vedlikeholdsplikt endres til:

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør,-
sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv - og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er fullt ut ansvarlig for alt vedlikehold av private installasjoner på egen balkong.

Styrets innstilling



-Styret anbefaler og stemme for forslaget. For å tilrettelegge for innglassing av balkonger

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Oellingrath

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gøran Mattson
- Thaira Eqbal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Simen Heggstøyl

Sak 18

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:

- Lars Oellingrath

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gøran Mattson



Sak 19

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gøran Mattson
- Liv Osaka



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Oellingrath	Norbygata 13
Nestleder	Ahmet Ademi	Norbygata 13
Styremedlem	Kristin Agnethe Moen Henriksen	Norbygata 9
Styremedlem	Ann Kirstine Kirk	Norbygata 9
Varamedlem	Jan Erling Torp (bo)	Prestegårdsveien 9 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lars Oellingrath	Norbygata 13
Varadelegert	
Ahmet Ademi	Norbygata 13

Valgkomiteen

Gøran Mattson	Norbygata 13
Jan Erling Torp (bo)	Prestegårdsveien 9 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret legger vekt på god kommunikasjon med beboerne. Styremedlemmer tar ofte direkte kontakt med beboerne dersom det er en eller annen sak som enkelt kan bli løst. Er det saker som gjelder mange beboere, legger vi ut generelle info-brev i postkassene eller informerer ved oppslag i gangene. Det er viktig at beboerne setter seg inn i, og gjerne tar vare på, infoskriv fra styret.

Styret har en egen telefon, 40 08 19 40, der beboerne kan sende melding eller legge igjen beskjed. Telefonen blir jevnlig sjekket av en i styret.

Sameiet har egen nettside, www.norbygata.no, som fungerer både på PC, nettbrett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hva du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

Sameiet har også egen facebookgruppe, <http://j.mp/norbygata>. Det kan være lurt å melde seg inn her, både for rask informasjon fra styret og for å ha enkel og direkte kontakt med de andre beboerne.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Generelle opplysninger om Norbygata 3-9-13 Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Norbygata 3-9-13 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947355694, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 418

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Norbygata 3-9-13 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Borettslaget styret sørger for at alle økonomiske forpliktelser blir overholdt.
- Godkjenner nye andelseiere
- Kontakt med OBOS
- Gjennomføring av generalforsamling.
- Saker som har med borettslaget å gjøre.

Selve driften av bygget er det Sameiet Norbygata 3-9-13 som har ansvaret for. Sameiet har eget styret og flere av borettslagets styremedlemmer sitter også i Sameiet styret.

Under kommer derfor Sameiets styrets arbeid:

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, Ahmet Ademi, Gøran Mattson og Monica Thuv

Varamedlemmer: Jan Torp og Ann Kirstine Kirk.

Det var 7 styremøter i 2023, og styret har behandlet 33 ulike saker, mange er oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt.

Årsmøte ble avholdt 12. juni.

Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp.



Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kommunal prisøkning var det derfor mulig å holde fellesutgiftene på samme nivå som året før. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, slik at vi fortsatt kan holde fellesutgiftene nede.

Vedlikehold

Vedlikehold er selvsagt det viktigste punktet, særlig når bygget har stått i over 30 år, og alminnelig bruk og slitasje setter sitt preg. Styret har en vedlikeholdsplan, men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Det store tiltaket i 2023 var å skifte ut alle kobla vinduer, som mange har hatt problem med i lang tid. Det gjelder alle vinduer mot gata, og soveromsvinduer mot bakgården. Det var en lang prosess med søknad og klagerunde. Plan- og bygningsetaten ville likevel ikke godkjenne at vi fjernet srossene, slik styret og beboerne ønsket. Heldigvis kom vi i mål til slutt. Det har vært noen mindre klager, som entreprenøren har rettet opp, og tilbakemeldingene er at beboerne er godt fornøyd med de nye vinduene.

Det ble også satt inn ny hovedstoppekran.

Renhold

Vi byttet renholdsfirmen til Vaktmester Andersen as. Dette firmaet hadde allerede i ett år vasket hos oss som underleverandør til vårt tidligere firma. Styret gjennomførte en anbudsrunde der 7 vaskefirma deltok. Vaktmester Andersen kom best ut, og kontraktsummen var lavere enn det vi betalte tidligere.

Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Schindler. Det er viktig at alle tar vare på heisene, og ikke overbelaster, noe som er et stort problem, spesielt i oppgang 13. Eventuelle kostnader som følge av overbelastning blir viderefakturert til den aktuelle seksjonen. Derfor er det viktig at alle informerer sine besøkende om å ta heisen i to omganger, dersom de er mange.

Heis er en stor utgiftspost for sameiet. Det har vært problem med blinkende lys i to av heisene. Dette problemet er tatt hånd om.

For å hindre dørfeil er det viktig at dørsporene holdes fri for grus, sneiper, sjokoladepapir og lignende. Det er også viktig at man ikke prøver å bryte opp døra dersom heisen skulle stoppe. Vent til noen fra styret kommer og åpner. Når du trykker på alarmknappen, vil Securitas kontakte styret med en gang, og da tar det ikke lang tid før hjelp kommer.



Garasjen

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasje plass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det har vært en god del problemer med at garasjeporten ikke lukker seg som den skal, og blir stående åpen i lang tid. Det er viktig at styret får beskjed dersom porten ikke lukker.

Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbrukerutstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasje plass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret.

Garasjeanlegget ble vasket i juni.

Forsikring

Sameiet er forsikret i If (polisenr. SP874770). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboere melder om skader til styret, som tar dette videre til If.

TV/internett

Sameiet inngikk i 2021 ny treårig avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka. I forkant fikk beboerne svare på et detaljert spørreskjema, slik at styret kunne inngå en avtale som best mulig dekker behovet for flest mulig av de som bor her.

Vannskader

Vannskader er noe som koster. Alle skadene gjør oss til et risikofyllt forsikringsobjekt i forsikringsselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for. Vi fikk en alvorlig vannskade i en av forretningsseksjonene i juli 2023. Oppfølgingen her var særdeles krevende, og det tok ekstremt lang tid før skader og følgeskader ble utbedret.

Vi har sentral fuktalarm i sjaktene, og styret får øyeblikkelig melding ved lekkasje i dette området. Men lekkasjer kan likevel oppstå andre steder, og vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å sørge for god gjennomlufting i leiligheten, slik at det ikke danner seg kondens.

Kun autoriserte fagfolk har lov til å gjøre reparasjoner på røranlegget. Dette er lovpålagt, og den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for at ingen ukyndige går i gang med slikt arbeid. Skader som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.



Brannsikkerhet

Det er viktig at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftssikker stand, dersom uhellet er ute. Sameiet har avtale med et firma, Firesafe, som gjennomfører lovpålagt periodisk kontroll av pulverapparatene. Men hver seksjonseier må sørge for å vende apparatet opp/ned fire ganger i året slik at pulveret holder seg bevegelig.

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2023 noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann.

Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene www.norbygata.no.

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 23. februar, hadde vi alarmklokketest. Alle uregelmessigheter er rettet.

Innglassa balkong

Det kom et initiativ om innglassede balkonger, men uten konkret saksbehandling eller prisestimat. Styret undersøkte derfor med en leverandør, om hvordan dette kunne utføres hos oss, og hva det ville koste. Alle seksjonseiere fikk denne informasjonen i postkassen, sammen med spørsmål om hvor interessert de var. Av 76 leiligheter var det 39 som svarte. 6 sa seg interessert, 25 var ikke interessert, og svaret fra kommunens 8 seksjoner var at de innrettet seg etter flertallet i dette spørsmålet.

Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, men det hender at det kommer klager om støy fra nabo. Antallet klager er heldigvis lavt, noe som er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her. Styret tar kontakt med støyforvolder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. Også i år hadde vi kontainerdag i samarbeid med Breimokvartalet to ganger, i mai og oktober.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette private gjenstander i fellesarealene, heller ikke sko, og at styret når som helst kan fjerne ting som er brannfarlig eller til hinder for rask evakuering.

Styret har gjennomført radonmåling i kjeller og 1. etasje, dvs. områder som er mest utsatt for radon. Resultatet viste at våre boområder er langt unna faregrensa for radongass.

Vi fikk en rapport om skjeggkre i 2023. Feller ble satt ut i den aktuelle etasjen, men det var ingen fangst på to måneder, så ytterligere tiltak var ikke nødvendig.



Sameiet ønsker å være et "grønt sameie", som tar miljøspørsmål alvorlig, og vi har på ulike måter miljøperspektivet med oss i det daglige. På dette feltet er det viktig at alle bidrar med det de kan, for å gjøre fellesskapet trivelig.

Dugnad og andre felles arrangementer er ledd i dette arbeidet. Årets dugnad var 3. mai. Vi har felles uterområde med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og derfor har vi bygget redskapsbod, slik at det blir trygt for alle å bruke sykkelboden uten fare for å komme borti farlig utstyr, pluss at det også blir mer plass til sykler, som boden er beregnet til.

Vi fikk også en ny sittegruppe i hagen i 2023, slik at det nå er enda bedre mulighet for folk å møtes ute. Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2023.

Avfallshåndtering

Også i 2023 var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, eller store mengder isopor, som den enkelte selv har ansvar for å kvitte seg med. Dette burde være unødvendig all den tid vi har felleskonteiner flere ganger i året. Feilplassert skrot blir kjørt bort for beboerens regning.

Iblant finner vi godteripapir og lignende i trapperommet. Vi minner om at foreldre har særlig ansvar for å rydde opp etter sine barn og barnas gjester, dersom barna ikke er i stand til å rydde opp etter seg selv. Det beste er at barna spiser godter hjemme og ikke tar det med ut i gangen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til sameiet.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 3-9-13 Borettslag.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7,3 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET Norbygata 3-9-13

Borettslaget er medeier i sameiet Norbygata 3-9-13. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Norbygata 3-9-13 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13 ORG.NR. 947 355 694, KUNDENR. 587

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		26 587	47 267	26 587	133 071
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		612 961	604 542	-24 200	106 450
Innsk. øremerk. bankkto		-1 956	-322	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-504 521	-624 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		106 484	-20 680	-24 200	106 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		133 071	26 587	2 387	239 521
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		133 071	26 587		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		133 071	26 587		



BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13 ORG.NR. 947 355 694, KUNDENR. 587

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 292 312	3 105 380	3 061 000	3 209 000
Andre inntekter		0	6 119	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 292 312	3 111 499	3 061 000	3 209 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-5 700	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 625	-8 250	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-110 285	-105 840	-112 000	-117 000
Konsulenthonorar	6	-4 406	-6 223	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Kommunale avgifter	7	-82 975	-44 921	0	0
Kostnader sameie	8,16	-2 420 666	-2 285 703	-2 885 000	-2 885 000
Andre driftskostnader	9	-4 742	-3 340	-13 500	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 700 749	-2 511 916	-3 085 200	-3 102 550
DRIFTSRESULTAT		591 563	599 583	-24 200	106 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 421	5 270	0	0
Finanskostnader	11	-23	-311	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 398	4 959	0	0
ÅRSRESULTAT		612 961	604 542	-24 200	106 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		612 961	604 542		

**BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13
ORG.NR. 947 355 694, KUNDENR. 587****BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	51 884 250	51 884 250
Tomt		4 452 750	4 452 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	4 464 521	3 960 000
Miljøbankkonto, øremerket		92 333	64 647
SUM ANLEGGSMIDLER		60 893 854	60 361 647
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	61
Driftskonto OBOS-banken		132 813	26 274
Sparekonto OBOS-banken		258	252
SUM OMLØPSMIDLER		133 071	26 587
SUM EIENDELER		61 026 925	60 388 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		31 831 870	31 218 909
SUM EGENKAPITAL		31 837 870	31 224 909
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	29 099 000	29 099 000
Avsetning bomiljøtiltak	14	90 055	64 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 189 055	29 163 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 026 925	60 388 234
Pantstillelse	15	29 109 000	29 109 000
Garantiansvar	16	141 867	311 425

Oslo, 06.03.2024

Styret i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Lars Oellingrath

Kristin A. Moen Henriksen

Ann Kirstine Kirk

Ahmet Ademi

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 126 552
Eiendomsskatt	82 936
Garasje	82 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 292 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 406

SUM

KONSULENTHONORAR -4 406

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -82 975

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER -82 975

NOTE: 8**ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13**

Felleskostnader -2 906 484

Oppgjør 2022 485 818

SUM ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13 -2 420 666

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -968

Trykksaker -1 307

Andre kontorkostnader -53

Bank- og kortgebyr -2 414

Konstaterte tap -6 194

Avsetning tap på fordringer 6 194

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -4 742

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 733

Renter av sparekonto i OBOS-banken 1 962

Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13 18 726

SUM FINANSINNTEKTER 21 421

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13 -23

SUM FINANSKOSTNADER -23

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1988	51 884 250
SUM BYGNINGER	51 884 250

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.230/bnr.418

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Se resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameie", ref. note 8 og 16.

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988	-29 099 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-29 099 000

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-90 055
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-90 055

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 099 000
TOTALT	29 099 000

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

Bygninger	51 884 250
Tomt	4 452 750
TOTALT	56 337 000

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4932/7490 deler av Sameie Norbygata 3-9-13.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i SE Norbygata 3-9-13 som utgjør kr 141 867.

Selskapets andel i SE Norbygata 3-9-13 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i SE Norbygata 3-9-13 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 874770. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Alle kobla vindu er skiftet til isolerglass	
2022	Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp	
2021	Ny heisewire i oppgang 9 Nytt styringssystem i heis oppgang 3	
2020	Alle pulverapparat er skiftet Nye avtrekksvifter til alle oppgangene Nye håndløpere i alle oppgangene Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata	
2019	Ringeklokkeanlegg, Infrastruktur el-bil	Nytt ringeklokkeanlegg



		Sjekkert membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget
2018	Solcelleanlegg, heiswire oppg.13	Etablert solcelleanlegg på taket Ny heiswire i oppgang 13
2017	Ventilasjonskanal og balkongdører	Ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad rensert Balkongdører skiftet i heis nr. 9 skiftet.
2016	Tak kontrollert og utbedret. Ledeskive	
2015	Skiftet ledeskiver i heis nr. 3	Rettet opp inngangspartiet i nr. 13 til universell utforming.
2014	Malt alle oppganger	Skiftet belegg i ganger og trapper Nye inngangsdører Ny garasjeport Reparert og jevnet ut senkningskader i garasjeanlegget
2013	Etablert sentralt brannvarslingsanlegg	Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene
2012	Tak/Heis	Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje, Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene.
2011	Diverse vedlikehold	Energibesparende lamper i oppgangene. Ny ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3. Oppgardering av søppelrommene. rensing av avløpsrør fra kjøkken og bad.
2010	Diverse vedlikehold	Nye postkasser Støttemur mot Norbygata Tak kontrollert og utbedret
2009	Diverse	Omlagging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata. Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg
2008 - 2009	Garasjetak	Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak
2008	Diverse	Ny heismotor i Norbygata 3 Ny memebran på terrassene i 7.etg. Ny membran over alle heissjakter Ny motor i ventilasjonsanlegget
2007	Ny heismotor i Norbygata 9	
2006	Ny heismotor i Norbygata 13	



047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 961 854	3 934 944	3 927 468	3 897 468
Sum Innkrevde felleskostnader		3 961 854	3 934 944	3 927 468	3 897 468
Driftskostnader					
Styrehonorar		110 000	110 000	120 000	115 000
Personalkostnader	2	62 833	68 536	96 790	96 085
Avskrivninger	3	29 625	29 625	30 000	30 000
Vedlikehold	4	661 119	539 812	611 504	4 360 000
Kabel-TV/Internett		500 688	477 888	500 688	500 688
Renhold		210 502	179 490	222 572	212 000
Energi og brensel	5	192 821	186 396	159 641	200 000
Andre driftskostnader	6	288 599	239 066	323 525	264 228
Revisjonshonorar		10 945	9 948	8 360	15 000
Forretningsførerhonorar		33 460	32 020	26 800	36 000
Forsikring		412 051	434 415	456 990	500 000
Kommunale avgifter	7	708 770	684 997	710 097	780 000
Kontingenter		2 650	0	1 490	2 000
Sum driftskostnader		3 224 064	2 992 193	3 268 458	7 111 001
DRIFTSRESULTAT		737 790	942 751	659 010	-3 213 533
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	28 438	6 728	6 373	6 383
Finanskostnader		35	473	0	0
Netto finansposter		28 403	6 255	6 373	6 383
ÅRSRESULTAT		766 193	949 006	665 383	-3 207 150
Overføringer					
Til annen egenkapital		766 193	949 006	0	0
SUM OVERFØRINGER		766 193	949 006	0	0



20

Norbygata 3-9-13 Borettslag

047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Balanse pr 31.12.2022

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		454 250	483 875
Sum varige driftsmidler		454 250	483 875
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	9	59 786	47 482
Sum finansielle anleggsmidler		59 786	47 482
Sum anleggsmidler		514 036	531 357
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	25 352
Andre kortsiktige fordringer		0	401 829
Sum fordringer		0	427 182
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	6 481 472	5 528 275
Sum omløpsmidler		6 481 472	5 955 457
SUM EIENDELER		6 995 508	6 486 814
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	6 780 061	6 013 869
Sum egenkapital		6 780 061	6 013 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 000	1 000
Sum langsiktig gjeld		1 000	1 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 999	452 435
Skyldig offentlige avgifter	14	4 801	6 243
Annen kortsiktig gjeld	15	32 647	13 267
Sum kortsiktig gjeld		214 447	471 946
Sum gjeld		215 447	472 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 995 508	6 486 814

Årsregnskap for 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnr: 881089602

Vedlegg 1

33 av 35

587 Årsrapport 2023.pdf

BESKYTTET



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 587 Selskapsnavn: Norbygata 3-9-13 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
E-post: oef@obos.no

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