



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947355694

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024              | 2023             |
|---|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 3 466 704         | 3 292 312        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>3 466 704</b>  | <b>3 292 312</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 57 050            | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |      | 4 739 346         | 2 643 699        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>4 796 396</b>  | <b>2 700 749</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-1 329 692</b> | <b>591 563</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 103 587           | 21 421           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>103 587</b>    | <b>21 421</b>    |
| Annen finanskostnad                       |      |                   | 23               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>          | <b>23</b>        |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>103 587</b>    | <b>21 398</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -1 226 105        | 612 961          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 59 433 223        | 60 801 521        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 59 433 223        | 60 801 521        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 108 615           | 92 333            |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 108 615           | 92 333            |
| Sum anleggsmidler                          |      | 59 541 838        | 60 893 854        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Sum fordringer                             |      | 0                 | 0                 |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 280 393           | 133 071           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 280 393           | 133 071           |
| Sum omløpsmidler                           |      | 280 393           | 133 071           |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>59 822 231</b> | <b>61 026 925</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 6 000             | 6 000             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>6 000</b>      | <b>6 000</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |      | 30 605 765        | 31 831 870        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>30 605 765</b> | <b>31 831 870</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>30 611 765</b> | <b>31 837 870</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 29 201 841        | 29 189 055        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>29 201 841</b> | <b>29 189 055</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>29 201 841</b> | <b>29 189 055</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 8 625             |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>8 625</b>      | <b>0</b>          |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>29 210 466</b> | <b>29 189 055</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>59 822 231</b> | <b>61 026 925</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 407640

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



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

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>      |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 3 466 704         | 3 292 312        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>3 466 704</b>  | <b>3 292 312</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 57 050            | 57 050           |
| Annen driftskostnad                       |             | 4 739 346         | 2 643 699        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>4 796 396</b>  | <b>2 700 749</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-1 329 692</b> | <b>591 563</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 103 587           | 21 421           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>103 587</b>    | <b>21 421</b>    |
| Annen finanskostnad                       |             |                   | 23               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>          | <b>23</b>        |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>103 587</b>    | <b>21 398</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -1 226 105        | 612 961          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>   |



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

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |            |            |
|---|--|------------|------------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |            |            |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 59 433 223 | 60 801 521 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 59 433 223 | 60 801 521 |

|                                  |  |         |        |
|----------------------------------|--|---------|--------|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |         |        |
| Andre fordringer                 |  | 108 615 | 92 333 |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 108 615 | 92 333 |

|                   |  |            |            |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler |  | 59 541 838 | 60 893 854 |
|-------------------|--|------------|------------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |   |   |
|-------------------|--|---|---|
| <b>Fordringer</b> |  |   |   |
| Sum fordringer    |  | 0 | 0 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 280 393 | 133 071 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 280 393 | 133 071 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler |  | 280 393 | 133 071 |
|------------------|--|---------|---------|

|                      |  |                   |                   |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>59 822 231</b> | <b>61 026 925</b> |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 6 000 | 6 000 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 6 000 | 6 000 |

|                             |  |            |            |
|-----------------------------|--|------------|------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |  |            |            |
| Annen egenkapital           |  | 30 605 765 | 31 831 870 |



|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 30 605 765 | 31 831 870 |
| Sum egenkapital                   | 30 611 765 | 31 837 870 |
| Gjeld                             |            |            |
| Langsiktig gjeld                  |            |            |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0          | 0          |
| Annen langsiktig gjeld            |            |            |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 29 201 841 | 29 189 055 |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 29 201 841 | 29 189 055 |
| Sum langsiktig gjeld              | 29 201 841 | 29 189 055 |
| Kortsiktig gjeld                  |            |            |
| Leverandørgjeld                   | 8 625      |            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 8 625      | 0          |
| Sum gjeld                         | 29 210 466 | 29 189 055 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD          | 59 822 231 | 61 026 925 |



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 2025

## Innkalling

S.nr. 587

BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

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:

29. april 2025 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13



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  
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 generalforsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### **Vedlegg**

- 1. 0587 Norbygata 3-9-13 Borettslag.pdf
- 2. 587 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Regnskap sameie.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nora Hjelmbrekke

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Kirstine Kirk
- Simen Heggstøyl

### Vedlegg

1. 587 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

## 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 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gøran Mattson
- Liv Osaka





## Styrets årsrapport

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 16 selveierseksjoner, et borettslag med 60 boligseksjoner, fire forretningsseksjoner og et garasjeanlegg med 49 parkeringsplasser. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: Gjensidige polisenr. 93649746

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no)

Styrets e-postadresse: [styret@norbygata.no](mailto:styret@norbygata.no)

Styrets telefon: 40 08 19 40

Facebook: <http://j.mp/norbygata>

### Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokka. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av fem kvinner og tre menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

### Generell informasjon fra A til Å

#### Ansatte

Sameiet har i mange år hatt Knud Koue som vaktmester. 30. september 2024 sluttet han for å bli fulltidspensjonist. Gamle Oslo Servicesentral har overtatt vaktmesteroppgavene, og vår faste vaktmester heter Bashir. Han kommer to ganger i uka for å holde orden og gjøre vanlige utskiftinger og enklere reparasjonsarbeid.

Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i forbindelse med arbeid i 2024.

#### Avfallshåndtering

Det er kun vanlig husholdningsavfall som skal kastes i søppelrommene. Sameiet bestiller ekstra avfallskontainer flere ganger i året. Her kan beboerne bli kvitt andre typer søppel. Gjenstander som kastes på feil måte, blir kjørt bort for beboers regning.

Det er kildesortering i Oslo. Når du går tom for lilla og grønne poser, kan du hente nye gratis fra dagligvarebutikken.

Styret har inngått avtale med et firma om høytrykksspyling av søppeldunkene to ganger i året.

For ordens skyld gjentar vi hovedpunktene som gjelder søppelhåndtering:

- Matavfall skal i grønne poser
- Plast skal i lilla poser



- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store sekker
- Papir, papp og melkekartonger skal i papirkontaineren. Klem pappesker flate før kasting
- Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskontainer
- Glass og metall kaster du i kontaineren på hjørnet mot Nylandsveien
- Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 på Helga Helgesens plass, kun 300 meter unna. Her er det enkelt å bli kvitt ting.

#### Beboernes ansvar

Både seksjonseiere og beboere har ansvar for å følge husordensreglene. Disse reglene finner du bakerst i dette skrivet, eller på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no). Beboerne har også plikt til å gjøre seg kjent med, og eventuelt rette seg etter, skriv fra styret. Slike skriv blir enten lagt ut i alle postkassene, eller hengt opp på styrets oppsøpslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje, i tillegg som kunngjøring på nettsida vår, [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no).

#### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden, og eventuelt melde feil og mangler til styret.

Sameiet har sentralt brannvarslingsanlegg. Den enkelte skal aldri ta ned, justere eller på annen måte plukke på brannvarsleren i leiligheten. Dersom den oppfører seg unormalt, må beboer melde dette til styret, som kan få det ordnet på en måte som ikke svekker sikkerheten for alle i blokka.

Ta kontakt med styret eller vaktmester dersom du skal pusse opp i leiligheten. Det viktig at brannvarsleren blir deaktivert og tildekket, slik at den ikke blir fylt med slipestøv eller maling.

Beboerne må oppbevare brannslukkeren på en lett tilgjengelig plass, gjøre seg kjent med bruken av utstyret og sørge for nødvendig vedlikehold. Det innebærer å vende pulverapparatet opp/ned minst fire ganger hvert år, og holde det i opp ned posisjon i ca. 30 sekunder, slik at innholdet får god tid til å bevege seg.

#### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### Fellesutgifter

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen.

Alle leiligheter betaler for internettilknytning.

Alle som har garasjeplass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er nå forsikret i Gjensidige. Vi byttet høsten 2024 fra If til Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter



forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikringskade, er det forsikringsselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden.

Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester, og ved dugnad, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Klager

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lytt mellom leilighetene, så pass på høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klaget over. Klagesaker går som kopi til forretningsfører som dokumentasjon i en eventuell utkastelsesak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev, e-post eller sms.

## Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområder, samt skilt til ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

## Radon

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.

## Tjenesteytere

### Elektriker

Sameiet bruker Danor Elektro til elektrisk arbeid i blokka. Beboere som trenger elektriker i egen leilighet, kan også kontakte dette firmaet, eller eventuelt benytte annen godkjent elektriker.

### Istapper

Sameiet har avtale med firmaet Rasfare.no om å fjerne eventuelle istapper fra taket.

### Kabel-TV/internett

Vikenfiber (Altibox) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

### Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester Andersen AS om renhold av fellesarealene. De vasker trapper og ganger to ganger per uke i 1. og 2. etasje, og en gang per uke i etasjene høyere opp i bygget. De leverer også matter i vinterhalvåret.

### Rørleggertjenester



Sameiet bruker Oslo og Akershus rørleggerbedrift når det dreier seg om vann- og rørskader. Beboere som trenger rørlegger i egen leilighet, kan eventuelt kontakte dette firmaet, dersom de ikke allerede har en rørlegger de har god erfaring med.

## Skadedyr

Sameiet har gjennom Gjensidige avtale med skadedyrfirmaet Anticimex. Dersom det kommer kakerlakker eller andre skadedyr, tar Anticimex hånd om dette, uten at det koster oss noe ekstra. Dersom du oppdager skadedyr av noen art i fellesarealer eller inne i leilighetene, er det viktig at styret får informasjon om det umiddelbart, slik at Anticimex kan fjerne problemet.

Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasjen og på bakkenivå er som en invitasjon til rotter, og at eventuelt rot her bør påtales overfor beboerne. Husk at det ikke er tillatt å mate fugler, fuglemat er også rottemat.

## Tagging

Sameiet har avtale med firmaet Stopp tagging om å fjerne eventuell tagging på ytterveggene.

## Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Vekteren er innom hver kveld/natt. Husk at det er mulig å kontakte Bomiljøtjenesten, tlf. 22 97 10 70, dersom det er bråk eller andre uregelmessigheter i blokka.

Større vedlikehold og rehabilitering de senere år

2024

Ny hovedtavle

Nye stoppkraner i kjelleren, som stenger vann en enkelt søyle, hver for seg

Utvendig maling på gatesida, slik at alle dører og vindu har samme farge

Varmekabler i alle takrenner på gatesida, for å hindre istappdannelse

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

Nytt ringeklokkeanlegg

Sjekkert membraner på balkongene i 7 etasje og skiftet alle som ikke var tilfredsstillende

Infrastruktur for el-billading i garasjeanlegget

2018

Etablert solcelleanlegg på taket

Ny heiswire i oppgang 13

2017

Balkongdørene skiftet

Ventilasjonskanalene fra kjøkken og bad rensert

2016

Tak kontrollert og utbedret

Ledeskive i heis nr 9 skiftet

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 setningsskader i garasjeanlegget

2013

Etablert sentralt brannvarslingsanlegg

Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei

Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene

2012

Utskifting av heisdører og -innredning i alle tre oppgangene

Byttet deler av tak over nr 9 etter lekkasje

2011

Nye ståldører til søppelrom i nr. 3 og 13, samt garasjeinngangen i nr. 3

Oppgradering av søppelrommene

Rensing av avløpsrør på kjøkken og bad

2010

Støttetur mot Norbygata

Tak kontrollert og utbedret

2009



Omlagging av nedløpsrør fra taket mot Norbygata  
Montert utluftingsvifte i garasjeanlegg

Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2008

Ny heismotor i Norbygata 3  
Ny membran på terrassene i 7. etg  
Ny membran over alle heissjaktene  
Ny motor i ventilasjonsanlegget

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

Orientering om sameiets drift i 2024

## Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ellen Andvig, Lisbeth Hammari, Gøran Mattson og Tahirah Iqbal

Varamedlemmer: Nora Hjelmbrække og Ha Thran

Det var 9 styremøter i 2024, og styret har behandlet 63 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 29. mai.

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 at kommunale gebyrer økte med opp mot 20 %, var det likevel mulig for oss å begrense økningen i fellesutgiftene til 6 %.

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 fikk i 2024 utarbeidet en ny vedlikeholdsplan, som kartlegger behov for ulike vedlikeholdsprosjekter. Men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Det store tiltaket i 2024 var å bytte hovedtavle for det elektriske anlegget. Nå er det automatsikringer, og alle tilkoplinger er i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Vi fikk endelig malt resterende vinduer på gatesida pluss dørene til forretningseksjonene, slik at hele fronten framstår enhetlig.

Stoppekranene som kan stenge vann til hver søyle individuelt, ble skiftet ut.



Vinteren var ganske snøfylt, og med vekslende temperatur. Dette førte til ganske mange istapper, med fare for folk som passerer. Firmaet Rasfare ble tilkalt i to omganger. I tillegg fjernet styret/vaktmester istapper flere ganger. Og heldigvis klarte vi å unngå personskader.

Med frykt for potensiell fare for personskader, fikk vi installert varmekabler i alle takrenner på gatesida. Dette skal redusere faren for istappdannelse til et minimum.

## Renhold

Vaktmester Andersen AS er vårt renholdfirma med ansvar for trappevask og matter i vinterhalvåret. De vasker alle trapper og ganger en gang i uka pluss en ekstra gang i første og andre etasje, der det er mest tråkk.

## 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.

Heiskontrollen fra kommunen var her like før jul, og de fant en del punkter som må utbedres. Dette er oversendt Schindler for oppfølging og rapport i 2025.

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 misbruketstyr 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.

Garasjeporten er ganske slitt etter over 10 års bruk, og sameiet brukte store summer på reparasjon. Derfor besluttet styret å bestille ny port, som gir oss ny garanti og forhåpentlig blir mer driftssikker. Levering/montering skjer tidlig i 2025.

Garasjeanlegget ble vasket i 22. mai.

## Forsikring

Vi byttet forsikrings selskap i 2024. Sameiet er nå forsikret i Gjensidige (polisenr. 93649746). Framgangsmåten ved skader er som tidligere. Beboerne melder om skader til styret, som tar dette videre til Gjensidige.

## TV/internett



Sameiet inngikk i 2024 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. I den nye avtalen er det kun internett som er en del av fellesavtalen. De som ønsker TV, får dette via individuelle avtaler med Altibox.

## Vannskader

Vannskader er noe som koster. Og heldigvis hadde vi ingen slike skader i 2024.

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 2024 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. Instruksjonen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no).

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 21. mai, hadde vi alarmklokkest. Alle uregelmessigheter er rettet.

## 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 støyforvalder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. I 2024 år hadde vi konteinerdag i samarbeid med Breimokvartalet kun en gang. Måle er å ha konteiner to ganger i året.

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.

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.

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.



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 2024.

## Avfallshåndtering

Også i 2024 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.

## Kontakt og informasjon

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](http://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.



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
16 av 28 05/17 Norbygata 3-9-13 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. mars 2025  
**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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

| Note                                       | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>133 071</b> | <b>26 587</b>  |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |                |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | -1 226 105     | 612 961        |
| Innsk. øremerk. bankkto                    | -3 496         | -1 956         |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg       | 1 368 298      | 0              |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          | 0              | -504 521       |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>138 697</b> | <b>106 484</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>271 768</b> | <b>133 071</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                |                |
| Omløpsmidler                               | 280 393        | 133 071        |
| Kortsiktig gjeld                           | -8 625         | 0              |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>271 768</b> | <b>133 071</b> |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 466 704         | 3 292 312         | 3 209 000         | 3 620 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 466 704</b>  | <b>3 292 312</b>  | <b>3 209 000</b>  | <b>3 620 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -7 050            | -7 050            | -7 050            | -7 000            |
| Styrehonorar                       | 4    | -50 000           | -50 000           | -50 000           | -50 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -8 625            | -8 625            | -8 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -116 130          | -110 285          | -117 000          | -123 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -12 549           | -4 406            | -10 000           | -10 000           |
| Kontingenter                       |      | -12 000           | -12 000           | -12 000           | -12 000           |
| Forsikringer                       |      | -10 746           | 0                 | 0                 | -11 000           |
| Kommunale avgifter                 | 7    | -48 237           | -82 975           | 0                 | 0                 |
| Kostnader sameie                   | 8,15 | -4 527 076        | -2 420 666        | -2 885 000        | -2 902 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | 0                 | 0                 | 0                 | -144 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -3 983            | -4 742            | -13 500           | -11 500           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 796 396</b> | <b>-2 700 749</b> | <b>-3 102 550</b> | <b>-3 279 500</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 329 692</b> | <b>591 563</b>    | <b>106 450</b>    | <b>340 500</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 103 587           | 21 421            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    |      | 0                 | -23               | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>103 587</b>    | <b>21 398</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-1 226 105</b> | <b>612 961</b>    | <b>106 450</b>    | <b>340 500</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 612 961           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -1 226 105        | 0                 |                   |                   |



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

#### BALANSE

|                                  | Note | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 11   | 51 884 250        | 51 884 250        |
| Tomt                             |      | 4 452 750         | 4 452 750         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15   | 3 096 223         | 4 464 521         |
| Miljøbankkonto, øremerket        |      | 108 615           | 92 333            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>59 541 838</b> | <b>60 893 854</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 280 125           | 132 813           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 268               | 258               |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>280 393</b>    | <b>133 071</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>59 822 231</b> | <b>61 026 925</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 60 * 100    |      | 6 000             | 6 000             |
| Opptjent egenkapital             |      | 30 605 765        | 31 831 870        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>30 611 765</b> | <b>31 837 870</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Borettsinnskudd                  | 12   | 29 099 000        | 29 099 000        |
| Avsetning bomiljøtiltak          | 13   | 102 841           | 90 055            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>29 201 841</b> | <b>29 189 055</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                  |      | 8 625             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>8 625</b>      | <b>0</b>          |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>59 822 231</b> | <b>61 026 925</b> |
| Pantstillelse                    | 14   | 29 109 000        | 29 109 000        |
| Garantiansvar                    | 15   | 313 738           | 141 867           |

Oslo, 12.03.2025

Styret i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Lars Oellingrath

Tahirah Iqbal

Ann Kirstine Kirk

Gøran Mattson

Liv Okasha

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 3 335 684        |
| Garasje                              | 82 824           |
| Eiendomsskatt                        | 48 196           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 466 704</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -7 050        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-7 050</b> |

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 2023/2024, 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 -12 549

**SUM KONSULENTHONORAR -12 549**

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -48 237

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -48 237**

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

Felleskostnader -3 060 168

Oppgjør 2023 -1 466 908

**SUM ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13 -4 527 076**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -1 011

Trykksaker -355

Andre kontorkostnader -55

Porto -150

Bank- og kortgebyr -2 412

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -3 983**

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 471

Renter av sparekonto i OBOS-banken 3 506

Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13 98 610

**SUM FINANSINNTEKTER 103 587**

**NOTE: 11****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 15.

**NOTE: 12****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1988 -29 099 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -29 099 000**

**NOTE: 13****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -102 841        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-102 841</b> |

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 29 099 000        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>29 099 000</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 51 884 250        |
| Tomt          | 4 452 750         |
| <b>TOTALT</b> | <b>56 337 000</b> |

**NOTE: 15**

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 313 738.

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.



## 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

### Resultatregnskap

|                                      | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023     | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--------------------------------------|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                  |                   |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader            | 1    | 4 195 623        | 3 950 813         | 4 164 102        | 4 119 452        |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b> |      | <b>4 195 623</b> | <b>3 950 813</b>  | <b>4 164 102</b> | <b>4 119 452</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                  |                   |                  |                  |
| Styrehonorar                         |      | 120 000          | 110 000           | 120 000          | 130 000          |
| Personalkostnader                    | 2    | 63 974           | 63 539            | 85 380           | 10 270           |
| Avskrivninger                        | 3    | 29 625           | 29 625            | 29 625           | 0                |
| Vedlikehold og reparasjoner          | 4    | 1 706 456        | 3 532 968         | 1 510 000        | 1 465 000        |
| Kabel-TV/Internett                   |      | 483 968          | 521 209           | 505 000          | 182 000          |
| Renhold                              |      | 190 393          | 179 311           | 200 000          | 190 000          |
| Energi og brensel                    | 5    | 181 171          | 167 371           | 160 000          | 165 000          |
| Andre driftskostnader                | 6    | 329 786          | 258 319           | 328 437          | 352 000          |
| Revisjonshonorar                     |      | 10 991           | 10 461            | 15 000           | 12 000           |
| Forretningsførerhonorar              |      | 37 348           | 35 636            | 40 000           | 30 000           |
| Konsulenthonorar                     |      | 52 625           | 21 975            | 12 000           | 20 000           |
| Forsikring                           |      | 501 629          | 407 034           | 600 000          | 450 000          |
| Kommunale avgifter                   | 7    | 970 666          | 838 189           | 940 000          | 1 150 000        |
| Kontingenter                         |      | 3 100            | 2 900             | 3 000            | 5 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>4 681 732</b> | <b>6 178 537</b>  | <b>4 548 442</b> | <b>4 161 270</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |      | <b>-486 109</b>  | <b>-2 227 724</b> | <b>-384 340</b>  | <b>-41 818</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                  |                   |                  |                  |
| Finansinntekter                      | 8    | 144 640          | 149 754           | 183 410          | 5 417            |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>144 640</b>   | <b>149 754</b>    | <b>183 410</b>   | <b>5 417</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                   |      | <b>-341 469</b>  | <b>-2 077 970</b> | <b>-200 929</b>  | <b>-36 401</b>   |
| <b>Overføringer</b>                  |      |                  |                   |                  |                  |
| Til annen egenkapital                |      | -341 469         | -2 077 970        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |      | <b>-341 469</b>  | <b>-2 077 970</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

### Balanse pr. 31.12.2024

|  | Note   | 2024             | 2023             |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                             |        |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                         |        |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                   |        |                  |                  |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask. | 3      | 395 000          | 424 625          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>               |        | <b>395 000</b>   | <b>424 625</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>             |        |                  |                  |
| Andre langsiktige fordringer                 | 9      | 79 793           | 79 793           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>         |        | <b>79 793</b>    | <b>79 793</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                     |        | <b>474 793</b>   | <b>504 418</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                            |        |                  |                  |
| Kundefordringer                              |        | 0                | 2 894            |
| Andre kortsiktige fordringer                 | 10     | 119 554          | 142 483          |
| <b>Sum fordringer</b>                        |        | <b>119 554</b>   | <b>145 377</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                 | 11     | 3 870 347        | 4 528 755        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                      |        | <b>3 989 901</b> | <b>4 674 132</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                         |        | <b>4 464 694</b> | <b>5 178 550</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                           |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                            | 12, 13 | 4 360 622        | 4 702 091        |
| <b>Sum egenkapital</b>                       |        | <b>4 360 622</b> | <b>4 702 091</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |        |                  |                  |
| Øvrig langsiktig gjeld                       |        | 1 000            | 1 000            |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                  |        | <b>1 000</b>     | <b>1 000</b>     |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                              |        | 72 959           | 161 525          |
| Skyldig offentlige avgifter                  |        | 10               | 3 946            |
| Annen kortsiktig gjeld                       |        | 30 104           | 309 989          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |        | <b>103 072</b>   | <b>475 459</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                             |        | <b>104 072</b>   | <b>476 459</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |        | <b>4 464 694</b> | <b>5 178 550</b> |

Årsregnskap for 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnr: 881089602





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 587 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NORBYGATA 3-9-13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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