



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 059 260	3 049 873
Sum inntekter		3 059 260	3 049 873
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		2 591 268	3 411 337
Sum kostnader		2 636 908	3 455 377
Driftsresultat		422 352	-405 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 132	17 067
Sum finansinntekter		9 132	17 067
Annen finanskostnad		514	
Sum finanskostnader		514	0
Netto finans		8 618	17 067
Ordinært resultat før skattekostnad		430 970	-388 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		430 970	-388 437
Årsresultat		430 970	-388 437
Totalresultat		430 970	-388 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 970	-388 437
Sum overføringer og disponeringer		430 970	-388 437



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		59 672 100	59 206 091
Sum varige driftsmidler		59 672 100	59 206 091
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 672 100	59 206 091
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 857
Sum fordringer		0	6 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 326	80 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 326	80 539
Sum omløpsmidler		53 326	87 396
SUM EIENDELER		59 725 426	59 293 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 614 367	30 183 397
Sum opptjent egenkapital		30 614 367	30 183 397
Sum egenkapital		30 620 367	30 189 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		29 099 000	29 099 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 099 000	29 099 000
Sum langsiktig gjeld		29 099 000	29 099 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 059	5 090
Sum kortsiktig gjeld		6 059	5 090
Sum gjeld		29 105 059	29 104 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 725 426	59 293 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529218

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 059 260	3 049 873
Sum inntekter		3 059 260	3 049 873
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		2 591 268	3 411 337
Sum kostnader		2 636 908	3 455 377
Driftsresultat		422 352	-405 504
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 132	17 067
Sum finansinntekter		9 132	17 067
Annen finanskostnad		514	
Sum finanskostnader		514	0
Netto finans		8 618	17 067
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		430 970	-388 437
Årsresultat		430 970	-388 437
Totalresultat		430 970	-388 437
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		430 970	-388 437
Sum overføringer og disponeringer		430 970	-388 437



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		59 672 100	59 206 091
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 672 100	59 206 091
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Sum fordringer		0	6 857
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 326	80 539
Sum omløpsmidler		53 326	87 396
SUM EIENDELER		59 725 426	59 293 487
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 614 367	30 183 397



Sum opptjent egenkapital	30 614 367	30 183 397
Sum egenkapital	30 620 367	30 189 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	29 099 000	29 099 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 099 000	29 099 000
Sum langsiktig gjeld	29 099 000	29 099 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	6 059	5 090
Sum kortsiktig gjeld	6 059	5 090
Sum gjeld	29 105 059	29 104 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 725 426	59 293 487



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0587 Norbygata 3-9-13 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Norbygata 3-9-13 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 22.06.2022 kl. 18:00 i styrerommet.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Norbygata 3-9-13 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Norbygata 3-9-13 Borettslag
avholdes onsdag 22.06.2022 kl. 18:00 i styreverrommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Behov for å skifte ut vindu mot gata og soveromsvindu mot bakgård
 - B) Behov for oppgradering av hovedtavla
 - C) Videoovervåking
 - D) Endring i husordensreglene
 - E) Endring i vedtektene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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
Varamedlem	Jan-Erling Torp	Norbygata 13

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Lars Oellingrath
Norbygata 13

Varadelegert
Ahmet Ademi
Norbygata 13

Valgkomiteen

Gøran Mattson
Norbygata 13
Jan-Erling Torp
Norbygata 13

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Norbygt 3 9 13

Gårds- og bruksnummer:
230 418

Første innflytting skjedde i 1987.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 059 260.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 636 908.

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

Resultat

Årets resultat på kr 430 970 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 47 267 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% i 2022.

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

BESKYTTET



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

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. 31.12.2020 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.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Norbygata 3-9-13s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

BESKYTTET



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Norbygata 3-9-13

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

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

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)

BESKYTTET



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	82 306	112 487	82 306	47 267
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	430 970	-388 437	-71 500	59 300
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	0	358 256	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-466 009	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-35 039	-30 181	-71 500	59 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	47 267	82 306	10 806	106 567

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	53 326	87 396
Kortsiktig gjeld	-6 059	-5 090
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	47 267	82 306

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 059 260	3 031 056	3 031 000	3 031 000
Innbetalinger		0	18 817	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 059 260	3 049 873	3 031 000	3 031 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 700	-5 700
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 450	-6 275	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-103 260	-100 740	-103 300	0
Konsulenthonorar	6	-6 392	-8 916	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Kommunale avgifter	7	-24 733	-18 817	-30 000	0
Kostnader sameie	8,16	-2 433 162	-3 260 006	-2 885 000	-2 885 000
Andre driftskostnader	9	-5 271	-4 584	-10 500	-13 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 636 908	-3 455 377	-3 102 500	-2 971 700
DRIFTSRESULTAT		422 352	-405 504	-71 500	59 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 132	17 067	0	0
Finanskostnader	11	-514	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 618	17 067	0	0
ÅRSRESULTAT		430 970	-388 437	-71 500	59 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		430 970	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-388 437		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	51 884 250	51 884 250
Tomt		4 452 750	4 452 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	3 335 100	2 869 091
SUM ANLEGGSMIDLER		59 672 100	59 206 091
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	13	0	6 857
Driftskonto OBOS-banken		53 078	80 291
Sparekonto OBOS-banken		249	249
SUM OMLØPSMIDLER		53 326	87 396
SUM EIENDELER		59 725 426	59 293 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		30 614 367	30 183 397
SUM EGENKAPITAL		30 620 367	30 189 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	29 099 000	29 099 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 099 000	29 099 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 059	5 090
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 059	5 090
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 725 426	59 293 487
Pantstillelse	15	52 736 561	52 736 561
Garantiansvar	16	225 465	400 805

Oslo, 14.03.2022

Styret i Borettslaget Norbygata 3-9-13

Lars Oellingrath /s/

Kristin A. Moen Henriksen /s/ Ahmet Ademi /s/

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 948 232
Garasje	82 824
Eiendomsskatt	28 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 059 260

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2020/2021, og er på kr 40 000.

BESKYTTET



NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 392

SUM KONSULENTHONORAR -6 392

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt -24 733

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -24 733

NOTE: 8

ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13

Felleskostander 2 890 553

Oppgjør 2020 -457 391

SUM ANDEL I SAMEIE NORBYGT. 3-9-13 2 433 162

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Trykksaker -1 788

Andre kontorkostnader -50

Porto -1 008

Bank- og kortgebyr -2 425

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -5 271

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13 9 132

SUM FINANSINNTEKTER 9 132

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Andel renter Sameie Norbygt. 3-9-13 -514

SUM FINANSKOSTNADER -514

**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.

NOTE: 13**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	6 194
Tap på krav	-6 194
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

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. 31.12.2021 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 225 465.

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.

BESKYTTET



INNKOMNE FORSLAG

A) Behov for å skifte ut vindu mot gata og soveromsvindu mot bakgård

Forslagsstiller: Styret

Alle vindu mot Norbygata, og alle soveromsvindu inn mot bakgården er kopla vindu. En del av disse er veldig slitt, mens andre nok kan holde noen år til. Spesielt er det vanskelig å vaske vinduene mot gata, fordi de åpner utover.

Styret har sett på vinduer som kan vippes innover for lufting, og åpnes inn i rommet for vasking. Slike vinduer kan man få uten sprosser, og dermed blir det en hel lysflate. Det er trelags isolerglass, som gir bedre støydemping.

Kostnaden er estimert til ca 2,3 millioner kroner totalt (kan justere dette tallet når svar kommer fra en aktuell leverandør) Styret har gjennom flere år vurdert dette som et fornuftig vedlikeholdstiltak. Sameiet har også lagt til side midler for å gjennomføre det. Ingen økning av fellesutgifene, eller andre former av egenandel, på grunn av dette.

Forslag til vedtak:

Sameiet bestiller utbytting av dagens vinduer med moderne vinduer uten sprosser av trelags isolerglass.

B) Behov for oppgradering av hovedtavla

Forslagsstiller: Styret

Gjennom årene har mange nye elektriske installasjoner kommet til. Vi kan nevne billading, solcellepanel, el-åpning av utgangsdøra, nytt ringeklokesystem, osv. Alle de nye elkursene krever en plass i tavlerommet, og sterkstrøm og svakstrøm er plassert side ved side, noe som fagfolk peker på som uheldig, uten at det er direkte farlig. Det er gammeldagse sikringer, som til tider har satt seg veldig fast i sokkelen. Og mer enn en elektriker rister på hodet av opplegget. Derfor er det absolutt ønskeleg med ny og bedre organisert hovedtavle. Stipulert prisanslag 350 000 kroner. Styret satte av penger til el-oppgradering i fjor, og sameiet har dermed penger til dette, uten at det fører til høyere fellesutgifter.

Forslag til vedtak:

Sameiet bestiller oppgradering av hovedtavla

C) Videoovervåkning

Forslagsstiller: Morten Sandberg

Det har vært innbrudd i sykkelbodene våre, og dyre sykler er forsøkt stjålet. Med videoovervåkning og synlig merking av at sykkelbodene blir videoovervåket, vil forhåpentligvis dette redusere sannsynligheten for nye forsøk, og føre til at beboerne føler seg mer trygg på at syklene står mindre utsatt til for tyveri og hærverk i sykkelbodene i vår bakgård.

Videoovervåkning kan eventuelt også sees i sammenheng med montering av kameraer nede i garasjen og eventuelt i søppelrommene, der det ofte blir plassert gjenstander som ikke er husholdningsavfall. Forslagsstiller vet at montering av videoovervåkning på søppelrom, garasjeanlegg og andre utsatte steder, er vedtatt på årsmøte i andre sameier.

BESKYTTET



Videoovervåkning inne i vil alle tilfeller være et preventivt tiltak for å unngå tjueri, hærverk og forsøpling.

Styrets kommentar: Vi har i dag fast kamera på garasjeporten, og et mobilt kamera som vi setter opp i perioder med problematisk atferd. Det er selvsagt ulike sider med kameraovervåking og alt skal merkes tydelig og meldes til Datatilsynet. Det er ingen søknadsplikt dit lenger, kun meldeplikt. Styret fikk i fjor høst tilbud på utvidelese av overvåkningsavtalen ved garasjeporten. 3 kamera nede i garasjen, et kamera i hver sykkelbod, og et kamera i hvert søppelrom. Ferdig montert og installert kr 100 000

Summen blir selvsagt mindre dersom antallet kamera blir mindre, ca 4000 per kamera. Dette tiltaket er også økonomisk dekket i budsjettet. Ingen økning av fellesutgiftene.

Styrets innstilling:

- A. Styret i borettslaget anbefaler å stemme JA. Begrunnelse er store materielle (elsykler) verdier som er dårlig sikret.
- B. Styret i borettslaget anbefaler å stemme nei. Begrunnelse er at vi allerede har kameraovervåking i innkjøring til garasjen. Vi ser ikke at flere kameraer i garasjen vi ha større preventiv effekt.
- C. Styret i borettslaget anbefaler å stemme nei. Begrunnelse er at vi ikke ønsker permanent overvåking og har et kamera som kan settes opp ved behov.

Forslag til vedtak:

- a) Sameiet installerer overvåkningskamera i sykkelbodene
- b) Sameiet installerer overvåkningskamera ned i garasjeanlegget
- c) Sameiet installerer overvåkningskamera i søppelrommene.

D) Endring i husordensreglene

Forslagsstiller: Styret

Dessverre er det noen som søler med vann på balkongen, Enten det gjelder vasking eller vanning, uten å ha skål under plantene. Balkongene er ikke tette og det renner i blant vann ned til naboen under.

Styret foreslår derfor et tilleggspunkt i husordensreglene

Nytt punkt 6.4: Unngå spyling eller vannsøl på balkongen, vask med klut. Blomster vannes slik at det ikke blir vannsøl.

Øvrige punkter får ny punktmerking.

Forslag til vedtak:

Endringen legges inn i husordensreglene



E) Endring i vedtektene

Forslagsstiller: Svein Fuglesang

I dagens vedtekter for borettslaget er paragraf 8 formulert slik:

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret ved leder representerer borettslagets seksti –60 boligseksjoner i sameiermøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13.

Jeg foreslår å endre punkt 4 i denne paragrafen til:

Hver seksjon har møte- og stemmerett på årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13

Eventuelt kan punkt 4 slettes, og heller opprette et nytt punkt 8-5 som i så fall kan ha overskriften:

Forholdet til Sameiet Norbygata 3-9-13:

Hver seksjon har møte- og stemmerett på årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13

Begrunnelse:

Det virker urimelig at et simpelt flertall for en sak i borettslagets styre, eller et simpelt flertall i borettslagets generalforsamling (der kanskje maks 10 av 60 seksjonseiere møter) skal utgjøre 60 stemmer i åameiemøtet/generalforsamling i Sameiet Norbygata 3-9-13.

Det blir også direkte feil hvis et forslag blir vedtatt med simpelt flertall i Borettslagets generalforsamling, og mindretallets stemmer ikke blir synliggjort i avstemmingen i Sameiemøtet hvis leder av borettslaget allikevel stiller med 60 stemmer.

Vi er i praksis likestilte boligeneheter/seksjoner, og hver seksjon bør ha møte- og stemmerett på årsmøtet i Sameiet Norbygata 3-9-13, uansett om man er selveier eller borettslagsseksjon

Styrets innstilling: Anbefaling fra Styret i Borettslaget er å stemme Nei.

Begrunnelse er at saken er komplisert og bør utredes bedre med hensyn til de juridiske forholdne rundt en slik endring.

Forslag til vedtak:

Endringen legges inn i vedtektene

BESKYTTET



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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

Forsikringselskap: If polisenr SP874770

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

Nettside: www.norbygata.no

Styrets e-postadresse: 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 tre kvinner og tre menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte.

Generell informasjon fra A til Å

Ansatte

Sameiet har inngått avtale med Knud Koue om vaktmesteroppgaver på timebasis. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i forbindelse med arbeid i 2021.

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 (tidligere blå) 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 papirkonteineren. 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 konteineren på hjørnet mot Nylandsveien



- Farlig avfall må du selv levere på miljøstasjonen. Det kommer mobil miljøstasjon hver mandag mellom 1600-1730 i krysset Urtegata/Friis gate. 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. 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 oppslagslist utenfor inngangen til heisen i 1. etasje.

Brannsikringsutstyr

I følge 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 dette 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 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 TV/internettilknytning

Alle som har garasje plass, betaler garasjeavgift, som går til drift og vedlikehold av garasjelegget

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If. 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 forsikringssskade, 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 lydt mellom leilighetene, så pass på med 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 utkastelsessak, dersom forholdene ikke endrer seg. Styret behandler kun skriftlige klager, enten per brev eller e-post.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområder, samt skilt til postkasse og ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Kostnaden dekkes av den enkelte beboer.

Tjenesteytere

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 bredbåndtjenester.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Renhold & Vedlikeholdsservice 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.

Rørleggetjenester

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 If 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.

Det er dessuten satt ut åtestasjoner for gnagere på ulike steder i garasjen og i bakhagen. Anticimex poengterer at lagring av ting og tang i garasje 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**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
Sjekket 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 rensset

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 senkingsskader i garasjeanlegget

2013

Etablert sentralt brannvarslingsanlegg

BESKYTTET



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

Støttemur mot Norbygata
Tak kontrollert og utbedret

2009

Omlegging 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 2021

Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ann Kristine Kirk, Svein Fuglestad og Ahmet Ademi

Varamedlemmer: Julian Gursky (i permisjon) og Gøran Mattson

På grunn av koronaen, har det vært få styremøter i 2021. Styret har derimot drøftet sakene enkeltvis, digitalt. Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. Samarbeidet i styret er godt, og arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp. Det var dessuten få påmeldte til årsmøtet, og det var mulig å avholde det i styrerommet, til tross for koronarestriksjonene.

Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kommunal prisøkning var det derfor mulig å holde fellesutgiftene på samme nivå som året før. Planlagte utbetringstiltak for 2021 ble også stilt i bero på grunn av korona, og dermed er det også framover mulig å iverksette større vedlikeholdsarbeid, uten at beboerne skal oppleve kraftige prishopp. Som følge av dette

BESKYTTET



ble det heller ingen økning i fellesutgiftene for 2022. 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 nå 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. På grunn av at landet var nedstengt store deler av året, er det kun foretatt noen absolutt nødvendige og en del mindre vedlikeholdstiltak i 2021, eksempelvis nye ståldører til søppelrom og garasjeinngang i nr 13, der låsemekanismen var veldig ustabil.

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 var ekstraordinært vedlikehold og reparasjoner i alle heisene i 2021, men ulike feil. Det ble byttet løftewire i nr. 9, styringssystem i nr 3 og justert styrewire og styresko i nr 13. Til sammen kostet dette ca 200 000 kroner.

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 garasjeplass, 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 garasjelegget. Securitas rapporterer ofte om misbruket 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 garasjeplass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret.

Det ble i 2021 installert et mer moderne portåpningssystem, slik at det nå er mulig å åpne med en app på telefonen. Garasjelegget ble vasket. Dessverre var det noen som ikke hadde sørget for å fjerne bilen eller ryddet garasjeplassen sin før vaskebilen rykket inn.

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, og forsikringspremien økte kraftig fra 2020 til 2021. Alle skadene gjør oss til et risikofyllt forsikringsobjekt i forsikringsselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for. Dette er bakgrunnen for at styret har besluttet å installere fuktdektorer med automatisk varsling i alle vannrørsjaktene. Arbeidet skjer våren 2022. Heldigvis var det, for første år på lenge, ingen vannskader i 2021.

Vi minner likevel 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

Vi hadde en alvorlig brann i oppgang 3 i april 2021. Heldigvis ble brannen slokket ved hjelp av en handlekraftig beboer, som klarte det med brannslukkingsapparatet. Styret berømmer han for kjempetinnsats. Samme episode viser også hvor viktig det er at pulverapparatene blir vedlikeholdt og er i driftsikker stand, dersom uhellet er ute. For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde også 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, 4. mai, hadde vi alarmklokketest. Alle uregelmessigheter er rettet.

Miljø og trivsel

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, og i år kom det ganske få klager om støy fra nabo. Det 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. 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.

BESKYTTET



Dugnad og andre felles arrangementer er ledd i dette arbeidet. I år ble dugnaden droppet på grunn av koronaepidemien. 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. 2000. Styret vil berømme barn og foreldre for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2021.

Avfallshåndtering

Også i 2021 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.

I blant 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, info-skriv 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 egne nettsider, www.norbygata.no. Her kan du finne informasjon om hvem som er i styret, og hvem som er tjenesteytere for sameiet 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

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.



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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Ringeklokkeanlegg, Infrastruktur el-bil	Nytt ringeklokkeanlegg Sjekket 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

BESKYTTET



2017	Ventilasjonskanal og balkongdører	Ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad renses Balkongdører skiftet
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 senkningsskader 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 membran 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	

BESKYTTET



047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 934 944	3 958 577	3 870 108	3 927 468
Sum driftsinntekter		3 934 944	3 958 577	3 870 108	3 927 468
Driftskostnader					
Styrehonorar		110 000	110 000	110 000	120 000
Personalkostnader	2	68 536	63 892	95 380	96 790
Avskrivninger	3	29 625	29 625	30 000	30 000
Vedlikehold	4	539 812	1 041 544	1 132 000	611 504
Kabel-TV/Internett		477 888	473 328	475 000	500 688
Renhold		179 490	170 251	180 000	222 572
Energi og brensel	5	186 396	87 243	120 000	159 641
Andre driftskostnader	6	239 066	229 366	324 125	323 525
Revisjonshonorar		9 948	9 019	8 000	8 360
Forretningsførerhonorar		32 020	31 236	33 000	26 800
Forsikring		434 415	348 092	425 000	456 990
Kommunale avgifter	7	684 997	670 362	690 000	710 097
Kontingenter		0	0	0	1 490
Sum driftskostnader		2 992 193	3 263 958	3 622 505	3 268 458
DRIFTSRESULTAT		942 751	694 618	247 603	659 010
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	8	6 728	13 869	6 202	6 373
Finanskostnader		473	780	0	0
Netto finansposter		6 255	13 089	6 202	6 373
ÅRSRESULTAT		949 006	707 707	253 805	665 383
Overføringer					
Til annen egenkapital		949 006	707 707	0	0
SUM OVERFØRINGER		949 006	707 707	0	0



047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Balanse pr 31.12.2021

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.		483 875	513 500
Sum varige driftsmidler		483 875	513 500
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	16	47 482	50 771
Sum finansielle anleggsmidler		47 482	50 771
Sum anleggsmidler		531 357	564 271
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		25 352	0
Andre kortsiktige fordringer	9	401 829	8 682
Sum fordringer		427 182	8 682
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	5 528 275	4 834 313
Sum omløpsmidler		5 955 457	4 842 995
SUM EIENDELER		6 486 814	5 407 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11,12	6 013 869	5 064 863
Sum egenkapital		6 013 869	5 064 863
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	13	1 000	1 000
Sum langsiktig gjeld		1 000	1 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		452 435	338 389
Skyldig offentlige avgifter	14	6 243	2 276
Annen kortsiktig gjeld	15	13 267	739
Sum kortsiktig gjeld		471 946	341 404
Sum gjeld		472 946	342 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 486 814	5 407 266

Årsregnskap for 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnr: 881089602

BESKYTTET



0587 Norbygata 3-9-13 Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET