



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 188 394	3 168 965
Sum inntekter		3 188 394	3 168 965
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 907 554	2 918 085
Sum kostnader		3 998 834	3 009 364
Driftsresultat		-810 440	159 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 777	35 591
Sum finansinntekter		40 777	35 591
Annen finanskostnad		418 611	259 447
Sum finanskostnader		418 611	259 447
Netto finans		-377 834	-223 856
Resultat før skattekostnad		-1 188 274	-64 256
Årsresultat		-1 188 274	-64 256
Totalresultat		-1 188 274	-64 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 188 274	-64 256
Sum overføringer og disponeringer		-1 188 274	-64 256



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 736	
Andre fordringer		87 370	85 243
Sum fordringer		156 107	85 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 712	414 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 712	414 797
Sum omløpsmidler		700 818	500 040
SUM EIENDELER		700 818	500 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 162 075	5 973 801
Sum opptjent egenkapital		-7 162 075	-5 973 801
Sum egenkapital		-7 162 075	-5 973 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 473 473	6 297 051
Sum annen langsiktig gjeld		7 473 473	6 297 051
Sum langsiktig gjeld		7 473 473	6 297 051
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 266	1 846
Leverandørgjeld		297 931	-2 128
Annen kortsiktig gjeld		38 223	177 073
Sum kortsiktig gjeld		389 420	176 790
Sum gjeld		7 862 893	6 473 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		700 818	500 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370670

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 279 397
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kayadri Subramaiam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 188 394	3 168 965
Sum inntekter		3 188 394	3 168 965
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		3 907 554	2 918 085
Sum kostnader		3 998 834	3 009 364
Driftsresultat		-810 440	159 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 777	35 591
Sum finansinntekter		40 777	35 591
Annen finanskostnad		418 611	259 447
Sum finanskostnader		418 611	259 447
Netto finans		-377 834	-223 856
Resultat før skattekostnad		-1 188 274	-64 256
Årsresultat		-1 188 274	-64 256
Totalresultat		-1 188 274	-64 256
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 188 274	-64 256
Sum overføringer og disponeringer		-1 188 274	-64 256



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		68 736	
Andre fordringer		87 370	85 243
Sum fordringer		156 107	85 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 712	414 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 712	414 797
Sum omløpsmidler		700 818	500 040
SUM EIENDELER		700 818	500 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 162 075	5 973 801



Sum opptjent egenkapital	-7 162 075	-5 973 801
Sum egenkapital	-7 162 075	-5 973 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 473 473	6 297 051
Sum annen langsiktig gjeld	7 473 473	6 297 051
Sum langsiktig gjeld	7 473 473	6 297 051
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 266	1 846
Leverandørgjeld	297 931	-2 128
Annen kortsiktig gjeld	38 223	177 073
Sum kortsiktig gjeld	389 420	176 790
Sum gjeld	7 862 893	6 473 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	700 818	500 040



Organisasjonsnr: 971 279 397
SAMEIET NORBYGATA 17/
MOTZFELDTSGATE 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1264

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7



Velkommen til årsmøte i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

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:

12. mars 2024 kl. 18:00, Asylet.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innsendt forslag fra Christiane og Bernhard Hoffmann
7. Innsendt forslag fra Daniel S. Nilsen: Utfyllende referat fra årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS foreslås.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Camilla fra OBOS fører protokoll og to eiere i forsamlingen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1264 Årsrapport 2023.pdf
2. 1231 årsregnskapet 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 6

Innsendt forslag fra Christiane og Bernhard Hoffmann

Forslag fremmet av:

Christiane og Bernhard Hoffmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fremme et forslag til vedtak på neste årsmøte i 2024. Det gjelder utnyttelse av loftet over vår seksjon, som har vært et gjentakende tema over lengre tid.

Dokumentene det refereres til kan dere finne i VIBBO Appen og online ved Plan- og bygningsetaten (PBE). For andre dokumenter, ta gjerne kontakt med oss direkte.

Bakgrunn for saken:

I 2013 ba tidligere eier av seksjon 52 om å få bygge ut loftet over sin seksjon og sette inn takvinduer. Nåværende styreleder Anne Victoria Stensøe satt allerede den gang i styret. Sameiermøtet stilte seg positiv til forslaget og styret fikk i oppdrag å utrede saken (Se VIBBO - Årsmøteprotokoll 2012). Styret skrev at prosessen skulle følges tett, og at den ville skape presedens for framtidige utbygginger. I styredokumenter fra 2013 ble det også diskutert eierskap til loftsareal, og mulig vedlikeholdsavtale for takvinduer, men uten at det ble ytterligere problematisert.



Etter at innredning av loftet ble avsluttet i 2014, var ikke lenger dette et tema i styreprotokollene, og saken må anses avsluttet.

Vi overtok seksjon 52 med utbygget loft i desember 2016, og ble veldig overrasket da vi i 2019 mottok brev fra advokat som på vegne av styret stilte spørsmål ved eierskapet til loftet og om takvinduene var godkjent. Siden 2019 har styret jevnlig sendt oss brev gjennom sin advokat med mange ulike påstander. Vi ble truet med midlertidig forføyning og rettsak, og måtte selv bruke advokat. Vi har skaffet mye dokumentasjon til veie for å kunne svare på alle påstander fra styret. Vi har også oppnådd godkjenning av flytting av brannvegg, noe tidligere eier skulle ha gjort. Per nå gjenstår to punkter hvor vi ikke har kommet til enighet med styret. Dette gjelder eierskap av loftsarealet og vedlikeholdsavtale på vinduene.

Begge punkter bør egentlig anses ferdig diskutert ferdig allerede i 2014, jf. styreprotokollene fra denne perioden. Det er vanskelig for oss å forstå hvorfor styret har hatt et ønske om å ta dette opp igjen, og bruke så mye ressurser på saken.

Taksten for et ferdig utbygget loft er på 25 000 kroner, og prisen for et råloft bør være rimeligere. Likevel har vi sagt oss villige til å betale hva styret krever.

Grunnen til at det ikke er oppnådd enighet, er styrets krav om utvidet ansvar for takvinduene. Lovens utgangspunkt er at vi som seksjonseiere har vedlikeholdsplikt, mens sameiet har ansvaret hvis vinduene skal utskiftes. Styret setter som vilkår at vi skal overta det sistnevnte.

Vi mener det ikke er mulig å komme med krav om utvidet ansvar i etterkant. Dessuten er takvinduene allerede skiftet ut i styrets regi, uten at vi har hatt kontroll over utføringen. Av den grunn har vi ikke ønsket å påta oss ansvar for eventuelle feil.

Saken vår kan ikke direkte sammenlignes med utbyggingen i seksjon 54. Her ble loftet fysisk utbygget i 2022, og takvinduer satt inn av seksjonseier.

Saken var oppe også på forrige ordinære årsmøte, og det ble fattet et vedtak hvor styret fikk fullmakt til å inngå avtale på nærmere bestemt vilkår. Også den gang fremmet vi et eget forslag til vedtak, men styret lot ikke årsmøtet stemme over dette.

Vi har brukt mye tid og ressurser på dette og ønsker nå å avslutte saken.

Vi ber derfor sameiet stemme over følgende forslag til vedtak.

Styrets innstilling

1. Bakgrunn for saken – styrets merknader til forslaget

Dette er som kjent en sak som dessverre har pågått lenge, og senest behandlet på ordinært årsmøte 27 mars 2023. I tråd med styrets innstilling godkjente årsmøtet at eier av snr 52 fikk godkjent eksklusiv råderett over et avgrenset loftsareal over seksjonen. Årsmøtet stilte imidlertid følgende vilkår for å godkjenne en slik råderett:

- Det skal betales et rimelig vederlag for arealet
- Brannforskrifter må oppfylles av seksjonseier
- Det skal primært inngås avtale med seksjonseier om utvidet vedlikeholdsplikt. Hvis ikke slik avtale kommer i stand skal styret legge til grunn en forholdsmessig økning av felleskostnadene for snr. 52.

Styret fikk innenfor disse rammene fullmakt til å fremforhandle en avtale med seksjonseier. Så langt er kravet til brannsikring oppfylt. Det er videre avholdt takst på det aktuelle arealet, som har anslått verdien til kr 25 000,- som også er akseptert av seksjonseier. Seksjonseier har imidlertid ikke akseptert vilkåret om enten å påta seg vedlikeholdsansvaret for takvinduene, alternativt betale et tillegg i felleskostnadene som skal dekke merkostnadene sameiet/de øvrige seksjonseiere påføres som følge av takvinduene. Styret har foreslått



et tillegg på kr 200,- pr måned i seksjonens felleskostnader. Det er imidlertid som nevnt ikke akseptert av seksjonseier.

Det er styrets syn at de vilkår som er stilt overfor seksjonseier er rimelige og i samsvar med eierseksjonslovens prinsipper. Tilsvarende er da også akseptert av naboseksjonen (snr 54).

Det følger av eierseksjonslovens § 29 om fordeling av felleskostnader at når særlige grunner tilsier det skal kostnadene fordeles på den/de som har nytte av tiltaket. I dette tilfelle er det ingen tvil om at takvinduene er installert som en del av seksjonseiers bruk av loftsarealet. Det er kun eier av snr 52 som har nytte av takvinduene. Dersom seksjonseier verken vil påta seg vedlikeholdsplikten eller dekke merkostnaden vedlikehold (og på et tidspunkt utskifting av takvinduene) nødvendigvis vil medføre, innebærer det i realiteten at kostnaden veltes over på øvrige seksjonseiere.

Seksjonseier har bl.a. argumentert med at utbyggingen har funnet sted før de selv ble eiere. Det er korrekt, men styret kan ikke se at det har noen avgjørende betydning. Gjennomgående får ikke en ny seksjonseier noen bedre (eller dårligere) rett enn sin forgjenger i forhold til sameiet.

Videre har seksjonseier argumentert med at sameiet v/styret tidligere i 2017 har skiftet ut takvinduene. Det er ingen uenighet om at spørsmålet om vedlikeholdsplikt og kostnadsfordeling burde vært søkt avklart den gangen. Når det ikke ble gjort har det innebåret en fordel for seksjonseier disse årene. Styret kan imidlertid ikke se at denne fordel som seksjonseier har oppnådd, skulle innebære at sameiet har tapt sin rett til å innføre en ordning som innebærer at seksjonseier for fremtiden må betale det som er rimelig for den særlige fordel seksjonseier har oppnådd gjennom installasjon av takvinduer i forbindelse med bruk av loftet.

Styret er også enig i at det dessverre er brukt uforholdsmessig mye ressurser på denne saken. Det gjelder både hvor mye arbeid styret har måttet nedlegge i behandling av saken, samt kostnader til eksterne sakkyndige. Men dette skyldes som det fremgår primært seksjonseiers manglende vilje til å medvirke en løsning som vil innebære at øvrige seksjonseiere ikke påføres ytterligere kostnader for tiltak kun eier av snr 52 har nytte av.

2. Styrets innstilling

Styrets intensjoner i saken har kun vært likebehandling av seksjonseierne og i den forbindelse finne frem til en løsning som samlet sett fremstår som rimelig. Det er på den bakgrunn styrets innstilling at seksjonseiers forslag ikke tas til følge og årsmøtets vedtak fra 2023 fastholdes/stadfestes.

Forslag til vedtak

«Årsmøtet samtykker til at innredet loftsareal innlemmes i seksjon 52 på følgende vilkår: Eier av seksjon 52 betaler 25.000 kroner i vederlag for arealet. Sameiet anser med dette saken som avsluttet.».

Sak 7

Innsendt forslag fra Daniel S. Nilsen: Utfyllende referat fra årsmøte

Forslag fremmet av:

Daniel S. Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det er ønskelig at det fra årsmøtet skrives et mer utfyllende referat enn en møteprotokoll, da det er vanskelig å se hva som har blitt diskutert og hvordan ut fra en ren protokoll. Et mer utfyllende referat vil gi alle i sameiet et større og bedre innblikk i sakene som tas opp på årsmøtet.

Styrets innstilling

Normalt føres en vedtaksprotokoll, men det er ikke noe i veien for at det blir ført en forhandlingsprotokoll der større eller mindre deler av saksframstillingen og diskusjonen på møtet gjengis. På generelt grunnlag er dette imidlertid ikke å anbefale, det er krevende å få med seg alt som blir sagt på et årsmøte og protokollen blir fort både omfattende og mindre tilgjengelig. Som følge av at vedtaksprotokoll er det som normalt føres i boligselskap og har vært velfungerende frem til nå, ser man ingen særskilt grunn til å endre praksisen.

Forslag til vedtak

Styret skriver et utfyllende referat fra årsmøtet, der det refereres fra diskusjonene og det fremkommer taleliste.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernhard Hoffmann
- Daniel S. Nilsen
- Vilde Blaalid Høigaard
Stiller til gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Lorentzen
- Linn Garcia Sørensen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Victoria Stensøe	Tulipanveien 4
Styremedlem	Vilde Blaalid Høigaard	Ammerudgrenda 321
Styremedlem	Anita Rengård	Motzfeldtsgate 7
Varamedlem	Elin Lorentzen	Motzfeldtsgate 7
Varamedlem	Linn Garcia Sørensen	Norbygata 17

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Sameiet består av 61 seksjoner.

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971279397, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 415

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt fire protokollerte styremøter i sameiet i 2023/2024. Sameiet praktiserer ikke dugnadsarbeid, og har således ikke gjennomført dugnader i perioden.

I 2023 har vi rehabilitert takterrasser i samarbeid med de andre sameiene. Det har vist seg at membranen var i så dårlig forfatning, at det var en nødvendighet og måtte utbedres med en gang. Vi vil i løpet av kort tid motta en vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt, om fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Dette gjør vi i samarbeid med de øvrige sameiene i Jensens have. Gården er nå over 30 år, og dette betyr også at utskifninger/utbedringer er på sin plass.

Det er kun husholdningsavfall, restavfall og papir, som skal legges i søppelrom. Jensens Have har Proff Security som holder orden i sameiet. De avdekker også at det er en del søppel som hensettes ute i gangen. Vi ber alle om å oppbevare sitt eget søppel inne i leiligheten til en bærer det ned i søppelrom. Vi har også hatt et par episoder der fett har tettet rørene. Fett skal ikke slippes ned i avløpsrør.



Vi har skiftet vaskefirma. Vi har nå et vaskefirma fra Gamle Oslo Servicesentral. Prisen er omlag den samme.

Vi gikk gjennom ventilasjonsanlegget vårt i 2017/18. Vi vil minne dere på om hvis en vil bytte ventilator, så må dere bytte til en ventilator uten motor, type Flexit. Vi må snart ha en rens igjen, men vi tar det når økonomien tillater det.

Vi har hatt noen tilfeller av skadedyr. Det er viktig at dere varsler vaktmester eller noen andre i styret snarest ved mistanke. Styret melder saken til forsikringsselskapet, og vi tilkaller veggdyrkontrollen, som kommer for å sjekke leilighetene.

Vi har økt husleien 2 ganger i den senere tiden. Vi økte 10% i august, samt ytterligere 5% fra årsskiftet. Det har vært utfordrende å holde felleskostnadene nede på grunn av økte kommunale avgifter, forsikringspremier og rentehevinger, og prisøkningen i Norge generelt.

Vi anmoder sterk til alle beboere og leietakere om å holde det fint rundt seg, slik at vi kan vi unngå økt felleskostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Eventuelle avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til drift og vedlikehold der størsteparten av kostnaden angår utbedring av takterrassene, se ytterligere spesifisering under note 8. Poster utover dette er mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader knyttet til lån.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 311 398.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7.

Lån

Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 27	1264 Årsrapport 2023.pdf	



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

12 av 27

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

1264 Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET NORBYGATA 17/ MOTZFELDTSGATE 7 ORG.NR. 971 279 397, KUNDENR. 1264

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 154 672	3 035 148	3 482 000	3 469 000
Andre inntekter	3	33 722	133 817	0	630 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 188 394	3 168 965	3 482 000	4 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 813	-6 534	-8 000
Forretningsførerhonorar		-117 065	-112 565	-118 194	-124 089
Konsulenthonorar	7	-114 484	-45 453	-52 260	-45 000
Kontingenter		-500	-500	0	-500
Drift og vedlikehold	8	-1 102 725	-428 774	-248 000	-380 000
Forsikringer		-398 887	-345 865	-380 451	-438 776
Kommunale avgifter	9	-666 058	-567 239	-646 238	-757 388
Garasjer	10	-237 605	-99 360	-106 116	-106 116
Kostnader sameie	16	-774 391	-798 928	-878 958	-840 000
Energi/fyring		-74 954	-113 471	-132 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-292 402	-276 813	-295 600	-295 000
Andre driftskostnader	11	-121 233	-122 304	-132 600	-124 338
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 998 834	-3 009 364	-3 088 231	-3 260 487
DRIFTSRESULTAT		-810 440	159 601	393 769	838 513
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	40 777	35 591	0	4 000
Finanskostnader	13	-418 611	-259 447	-319 000	-440 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-377 834	-223 856	-319 000	-436 500
ÅRSRESULTAT		-1 188 274	-64 256	74 769	402 013
Overføringer:					
Udekket tap		-1 188 274	-64 256		



7

Norbygata 17/Motzfeltsgt 7

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 348	7 306
Kundefordringer		68 736	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 022	0
Andre kortsiktige fordringer		0	77 937
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	16	0	123 297
Driftskonto OBOS-banken		530 039	289 306
Sparekonto OBOS-banken		14 673	2 195
SUM OMLØPSMIDLER		700 818	500 040
<hr/>			
SUM EIENDELER		700 818	500 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 162 075	-5 973 801
SUM EGENKAPITAL		-7 162 075	-5 973 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 473 473	6 297 051
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 473 473	6 297 051
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 223	29 115
Leverandørgjeld		297 931	-2 128
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Påløpte renter		46 559	1 846
Påløpte avdrag		6 707	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	0	123 297
Annen kortsiktig gjeld		0	24 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		389 420	176 790
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		700 818	500 040
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	0	487 021

Oslo, 13.02.2024 - Styret i Sameiet Norbygata 17/ Motzfeltsgate 7

Anne Victoria Stensøe /s/

Vilde Blaalid Høigaard /s/

Anita Rengård /s/

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

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

PRINSIPPENDRING

Jensens Have Sameie har valgt å avvikle 0-regnskap, og gå over til egenkapital fra 2023. Dette ble vedtatt i styremøte 07.11.2022. Det er hensikmessig å gå bort fra prinsippet om 0-regnskap, da sameie kan bygge seg opp en tilfredsstillende likviditet, og ikke tømmes for midler hvert år.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 672 080
Felleskostnader	328 608
Garasjeleie	105 984
Lokaler	48 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 154 672

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av loft	16 000
Støtte fra Oslo Kommune	17 722
SUM ANDRE INNETEKTER	33 722

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 434
OBOS Prosjekt AS	-78 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 425
Johansen Rune Bygningstekniker	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-114 484

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tecta Tak AS	-873 626
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-873 626
Drift/vedlikehold bygninger	-65 500
Drift/vedlikehold VVS	-21 420
Drift/vedlikehold elektro	-27 901
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-788
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 375
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 102 725

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-299 556
Renovasjonsavgift	-366 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-666 058

NOTE: 10**GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

Diverse kostnader	-237 605
-------------------	----------

SUM KOSTNADER GARASJER	-237 605
-------------------------------	-----------------

SUM GARASJER	-237 605
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
-----------	--------

Renhold ved firmaer	-115 308
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-998
--------------------------	------

Andre kontorkostnader	-135
-----------------------	------

Bank- og kortgebyr	-3 293
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 233
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	834
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	98
------------------------------------	----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 431
---	-------

Kundeutbytte fra Gjensidige	38 414
-----------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	40 777
----------------------------	---------------

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 907
--------------------------------------	----------

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-125 027
--------------------------------------	----------

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
--	--------

Renter på leverandørgjeld	-391
---------------------------	------

Renter og provisjon på kassekreditt	-6 286
-------------------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER	-418 611
----------------------------	-----------------

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-4 982 483
Nedbetalt tidligere	-1 314 568
Nedbetalt i år	6 297 051

0

OBOS-Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 854 219
Nedbetalt tidligere	6 854 219
Nedbetalt i år	-7 473 473

-7 473 473**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 473 473****NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 25,32 % av Jensens Have Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden Jensens Have Sameie. Garantiansvaret refererer seg til

Andel egenkapital i sameiet for 2023 vil bli inntatt i regnskapet i 2024.

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87781018. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes 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.



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 099 764	2 933 055	4 100 000	3 973 000
Innbetalinger		0	-190 183	0	0
Garasjer	10	111 600	0	0	0
Andre inntekter	3	6 823	1 799	1 140 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 218 187	2 744 670	5 240 000	3 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-572 078	-537 283	-654 100	-643 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 688	-8 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-53 645	-51 580	-54 000	-55 620
Konsulenthonorar	7	-152 260	-23 062	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-360 611	-213 803	-350 000	-685 000
Forsikringer		-63 464	-9 109	-9 845	-10 000
Kommunale avgifter	9	-58 685	-43 553	0	0
Garasjer		0	0	0	0
Kostnader sameie		0	481 445	0	0
Energi/fyring	11	-1 155 002	-1 434 069	-1 728 100	-1 612 000
TV-anlegg/bredbånd		-349	0	-1 140 000	0
Andre driftskostnader	12	-808 523	-825 829	-729 000	-961 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 312 742	-2 744 530	-4 773 045	-4 085 820
DRIFTSRESULTAT		905 445	140	466 955	-112 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 274	515	0	0
Finanskostnader		0	-655	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 274	-140	0	0
ÅRSRESULTAT		911 719	0	466 955	-112 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		911 719			



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		65 250	48 160
Forskuddsbetalte kostnader		0	21 101
Andre kortsiktige fordringer	14	0	65 249
Garasjeregnskap		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 147 873	266 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 519	15 615
Sparekonto OBOS-banken		72 184	70 283
Sparekonto OBOS-banken II		225	219
SUM OMLØPSMIDLER		1 301 050	487 021
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 301 050	487 021
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		911 719	0
Udekket tap		0	0
SUM EGENKAPITAL		911 719	0
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		311 465	329 566
Skyldige offentlige avgifter	15	33 510	32 864
Annen kortsiktig gjeld	16	44 357	124 591
SUM KORTSIKTIG GJELD		389 331	487 021
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 301 050	487 021
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024

Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen /s/

Adeel Babar /s/

Anne Victoria Stensøe /s/

Jan William Haagenen /s/

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

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

PRINSIPPENDRING

Jensens Have Sameie har valgt å avvike 0-regnskap, og gå over til egenkapital fra 2023. Dette ble vedtatt i styremøte 07.11.2022. Det er hensikmessig å gå bort fra prinsippet om 0-regnskap, da sameie kan bygge seg opp en tilfredsstillende likviditet, og ikke tømmes for midler hvert år.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 471 912
Garasjeleie	627 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 099 764

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Faktura Gebyrer	688
Nøkler	3 600
Refusjon VVS	2 535
SUM ANDRE INNETEKTER	6 823

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-434 892
Påløpte feriepenger	-44 359
Arbeidsgiveravgift	-80 100
Pensjonskostnader	-7 510
Pensjonskostnader innskudd	-2 283
Yrkesskadeforsikring	-2 935

SUM PERSONALKOSTNADER **-572 078**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket sommer avslutning for kr 6 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 810
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-141 450

SUM KONSULENTHONORAR **-152 260**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 894
Drift/vedlikehold VVS	-3 434
Drift/vedlikehold elektro	-64 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-73 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 448
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-92 616

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-360 611**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-58 685
--------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-58 685**

**NOTE: 10
GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

El-bil	111 600
SUM INNETEKTER GARASJER	111 600

SUM GARASJER	111 600
---------------------	----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-8 433
Fjernvarme	-1 146 569
SUM ENERGI / FYRING	-1 155 002

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-54 000
Container	-80 888
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-73 043
Diverse leiekostnader/leasing	-52 433
Verktøy og redskaper	-985
Telefon-/kontormaskiner	-9 487
Driftsmateriell	-20 446
Lyspærer og sikringer	-2 838
Vaktmestertjenester	-39 349
Vakthold	-422 822
Renhold ved firmaer	-7 500
Snørydding	-20 203
Andre fremmede tjenester	-2 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 300
Telefon, annet	-13 894
Bank- og kortgebyr	-2 135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-808 523

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 907
SUM FINANSINNETEKTER	6 274

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

1221 Breigata 19-23 /Motzfeldtsgt 5	53 452
1227 Norbygata 19-23 Bs	11 797
Viderefakturering	-65 250



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **0**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 519
Skyldig arbeidsgiveravgift	-17 991
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33 510

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-44 359
Øredifferanse	2
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 357

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes 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.



1231 - JENSSENS HAVE SAMEIE

ØKONOMISK RAPPORT PR. 31.12.2023

Tekst	GA1231	FE1231	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	627 852	3 471 912	4 099 764
INNTEKTER GARASJER	111 600	0	111 600
ANDRE INNTEKTER	0	6 823	6 823
SUM INNTEKTER	739 452	3 478 735	4 218 187
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-114 387	-457 692	-572 078
STYREHONORAR	-16 000	-64 000	-80 000
REVISJONSHONORAR	-1 625	-6 500	-8 125
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-10 729	-42 916	-53 645
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-131 086	-21 174	-152 260
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-116 097	-244 514	-360 611
FORSIKRINGER	-55 586	-7 878	-63 464
KOMMUNALE AVGIFTER	-11 737	-46 948	-58 685
ENERGI / FYRING	-231 000	-924 002	-1 155 002
TV-ANLEGG/BREDBÅND	0	-349	-349
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-279 061	-529 462	-808 523
SUM DRIFTSKOSTNADER	-967 308	-2 345 434	-3 312 742
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-227 857	1 133 301	905 445
DRIFTSRESULTAT:	-227 857	1 133 301	905 445
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	0	6 274	6 274
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	0	6 274	6 274
RESULTAT	-227 857	1 139 575	911 719



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 1264 Selskapsnavn: Norbygata 17/Motzfeldtsgt 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

26 av 27

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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