

# Årsmelding og regnskap 2022



Sameiet Norbygata  
3-9-13

# Generelle opplysninger om sameiet

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

Adresse: Norbygata 3-9-13

Organisasjonsnummer 881089602

Forsikringsselskap: If polisenr SP874770

Forretningsfører: Agio Forvaltning AS, postboks 113, 9252 Tromsø

Bankkonto: 1503.53.56166

Vipps: 578794

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

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

Styrets telefon: 40 08 19 40

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

## Styret

Styret i sameiet Norbygata 3-9-13 har ansvar for drift, vedlikehold og miljømessige saker i og omkring blokka. Styret skal ha minst fem medlemmer, og består i dag av fem kvinner og fire 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 2022.

### 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 papirkontaineren. Klem pappesker flate før kasting

- Alt som ikke er husholdningsavfall, må du kjøre bort selv, eller oppbevare i leiligheten til neste felleskonteiner
- 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 på Helga Helgesens plass, kun 300 meter unna. Her er det enkelt å bli kvitt ting.

## **Beboernes ansvar**

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

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

## **Fellesutgifter**

Prinsippene for fellesutgifter er:

Alle betaler lik kvadratmeterpris ut fra reelt bruksareal i seksjonen

Alle leiligheter betaler for TV/internetttilknytning

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

## **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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikringskade, er det forsikringsselskapet som bestiller håndverkere som kan utbedre skaden. Selv om sameiets forsikring blir benyttet, kan seksjonseier bli belastet med hele eller deler av egenandelen, dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **HMS**

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

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

## **Klager**

Å bo i blokk innebærer krav om både hensyn og toleranse. Det er ganske lytt mellom leilighetene, så pass på høye lyder og høy musikk. Dersom du opplever at naboen handler i strid med husordensreglene, er det en fordel å snakke direkte med vedkommende, før du klager til styret. Klager bør være konkrete på når, hvor og hva du klager 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 ringepanelet ute, skal bestilles hos styret. Alle postkasser skal ha hvite skilt med sort skrift. Dette må beboerne selv bestille og betale.

# 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.

## **Rørleggertjenester**

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

## **Skadedyr**

Sameiet har gjennom 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**

2022

Installert fuktmålere i alle sjaktene for vann og avløp

2021

Ny heisewire i oppgang 9

Nytt styringssystem i heis oppgang 3

2020

Alle pulverapparat er skiftet

Nye avtrekksvifter til alle oppgangene

Nye håndløpere i alle oppgangene

Flere nedløpsrør på hagesida, for å ta av for regnvann fra taket

Oppretting av trillegangen, slik at vannet renner ut på gata

2019

Nytt ringeklokkeanlegg

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 garasjelegget

2013

Etablert sentralt brannvarslingsanlegg  
Etablert overtrykksvifter i gangene for å sikre trygg rømningsvei  
Etablert fiberkabel med TV/internett til alle leilighetene

2012

Utsifting 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 2022

### Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Ann Kirstine Kirk, Svein Fuglestad, Lisbeth Hammari, Ahmet Ademi, Gøran Mattson og Monica Thuv  
Varamedlemmer: Ellen Andvig og Jan Torp.

Det var 7 styremøter i 2022, og styret har behandla 36 ulike saker, mange er oppfølgingsaker, som var oppe flere ganger. I tillegg er en del saker blitt avgjort enkeltvis, digitalt. Årsmøte ble avholdt 23. juni. Styret utarbeider også en årlig HMS-rapport.

Varamedlemmene deltar som vanlige styremedlemmer, og tar sin del av løpende styreoppgaver. Arbeidsoppgavene er fordelt ut fra den enkeltes interesser og mulighet til å stille opp.

### Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Tross kommunal prisøkning var det derfor mulig å holde fellesutgiftene på samme nivå som året før. Planlagte utbedringstiltak som ble stilt i bero på grunn av korona, kan nå settes i gang, uten at beboerne skal oppleve kraftige prishopp. Dette gjelder blant annet nye vinduer som ble bestilt i desember 2022, og som blir montert i løpet av våren 2023. Det ble det heller ingen økning i fellesutgiftene for 2023, men kommunen har økt de kommunale utgiftene betydelig mer enn konsumprisindeksen, så beboerne må derfor regne med økning i fellesutgiftene fra neste år. 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.

I 2022 gjennomførte vi noen utbedringer og kontroller, blant annet omlegging av nedløpsrøret ved inngangsdør i nr 9, slik at det ikke lenger samler seg en stor dam utenfor døra når det regner. Vanntrykket er sjekket, og avtrekket er også sjekket i seksjoner som ønsket dette. Etter vedtak på årsmøtet er det satt opp kamera i sykkelbodene.

### 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. Alle punkter som ble bemerket i forbindelse med den kommunale heiskontrollen er utbedret.

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 misbruketstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene, inkludert søppel som beboerne selv plasserer ulovlig i garasjen. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasjeplass om å være påpasselig, og rapportere uregelmessigheter til styret.

Garasjelegget ble vasket i juni.

## **Forsikring**

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

## **TV/internett**

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

## **Vannskader**

Vannskader er noe som koster, og forsikringspremien økte kraftig begge de to siste årene. Alle skadene gjør oss til et risikofylt forsikringsobjekt i forsikringselskapet sine øyne, og det må vi betale dyrt for. Heldigvis hadde vi ingen vannskader i 2022, og forsikringspremien var den eneste utgiftsposten som **ikke** økte ved årsskiftet. I tillegg installerte vi i 2022 automatisk fuktmåling i sjaktene, og styret får dermed øyeblikkelig melding ved lekkasje i dette området. Men lekkasjer kan likevel oppstå andre steder, og vi minner om at alle som oppdager vann som drypper eller renner, straks tar kontakt med styret, slik at vi får avverget ytterligere skade på bygget. Plutselige skader er noe som forsikringen dekker. Seksjonseierne må likevel sørge for vedlikehold av kraner og rør i egen leilighet, ikke minst å rense sluk. Det er den enkeltes ansvar. Det er også den enkeltes ansvar å



sørge for god gjennomlufting i leiligheten, slik at det ikke danner seg kondens.

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

## **Brannsikkerhet**

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

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi hadde i 2022 noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene, uten at dette utviklet seg til brann. For å redusere risikoen for spredning av giftige gasser ved brann, er det sentrale vifteanlegget nå koplet til brannvarslingsanlegget. Det betyr at avtrekksviftene stopper, straks brannalarmen går. Dermed kommer det ingen giftgasser trukket ned i garasjen, og spredning til oppgangene blir også redusert.

Det er viktig at alle setter seg grundig inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, og hvordan man skal forholde seg når alarmen går. Instruksjonen henger på veggen i gangen i 1. etasje, og ligger dessuten på nettsidene [www.norbygata.no](http://www.norbygata.no).

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 17. februar, hadde vi alarmklokketest. Alle uregelmessigheter er rettet.

## **Miljø og trivsel**

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naborforhold 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 støyforvolder når det kommer klage.

Det største miljøproblemet er forsøpling, både i fellesareal og skrot i søppelrommene. Også i år hadde vi konteinerdag tre ganger, i januar, mai, og oktober.

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

Styret har gjennomført radon-måling i kjeller og 1. etasje, d.v.s. områder som er mest utsatt for radon. Resultatet viste at våre boområder er langt unna faregrensa for radongass.

Flere beboere rapporterte om skjeggkre i 2022, og Anticimex gjennomførte sanering i hele blokka.

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

Dugnad og andre felles arrangementer er ledd i dette arbeidet. Årets dugnad var 11. mai. Vi har

uterområdet felles med de andre blokkene i Breimokvartalet. Breimokvartalet har mye utstyr, og det er behov for å bygge redskapsbod. Prosjektarbeidet til dette startet høsten 2022, og blir trolig ferdigstilt i 2023.

Bruken av uteområdet er alltid en balansegang mellom barnas behov for lek og voksnes behov for en fredelig kveld på balkongen. Vedtektene sier at støyende aktiviteter skal opphøre kl. 20.00. Styret vil berømme beboerne for at det var veldig få brudd på denne regelen i 2022.

## **Avfallshåndtering**

Også i 2022 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](http://www.norbygata.no). Nettsidene ble oppdatert høsten 2022, og har nå en mer brukervennlig struktur, som fungerer både på nett, brett og mobil. Her kan du enkelt klikke og finne informasjon om hvem som er i styret, hvem som er tjenesteytere for sameiet, hvis du skal gjøre i forskjellige situasjoner, og annen aktuell informasjon. Vedtekter og husordensregler finner du også her.

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



# ÅRSREGNSKAP 2022

## 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

## Resultatregnskap

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

**Balanse pr 31.12.2022**

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

TROMSØ, 31.12.2022  
047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Randi Alsnes  
Styrets leder

Ahmet Ademi  
Styremedlem

Liv Okasha  
Styremedlem

Lars Ewald Oellingrath  
Styremedlem

Svein Erik Fuglestad  
Styremedlem

Ann Kirstine Kirk  
Styremedlem

Lisbeth Hammari  
Styremedlem

Monica Thuv  
Styremedlem

Gøran Mattson  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Eierskifter

Det har vært gjennomført 0 eierskifter i regnskapsåret.

**Note 1 Innkrevde felleskostnader**

	<b>2022</b>
Andel felleskostnader	3 249 780
Andre inntekter	64 386
Internett	309 168
Kabel-TV	191 520
Leie garasje	147 000
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 961 854</b>

**Note 2 Personalkostnader**

	<b>2022</b>
Styrehonorar	110 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>110 000</b>
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	45
Arbeidsgiveravgift	21 312
Faste lønninger	41 158
Påløpte feriepenger	319
<b>Personalkostnader</b>	<b>62 833</b>
<b>Sum Personalkostnader</b>	<b>172 833</b>

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

**Note 3 Anleggsmiddel**

	<b>Solcelleanlegg</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 2018	592 500	592 500
Akk. av- og nedskr. 01.01.	108 625	108 625
Årets avskrivninger	29 625	29 625
Akk. av- og nedskr. 31.12.	138 250	138 250
Balanseført 31.12.	454 250	454 250
Økonomisk levetid	20	

**Note 4 Vedlikehold og reparasjoner**

	<b>2022</b>
Brannanlegg	24 226
Driftsmaterialer	4 386
Elektro	21 668
Garasjeanlegg	18 375
Heiskostnader	85 822
Reparasjon og vedlikehold	446 380
Ventilasjonsanlegg	55 800
VVS	4 463
<b>Sum Vedlikehold</b>	<b>661 119</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.



**Note 5 Energi og brensel**

	<b>2022</b>
Elektrisk energi	192 821
<b>Sum Energi og brensel</b>	<b>192 821</b>

**Note 6 Andre driftskostnader**

	<b>2022</b>
Andel felleskostnader Breimo	110 348
Andre kostnader	4 683
Bankgebyrer	2 565
Driftsmateriale	160
Skadedyrskontroll	40 000
Telefon	4 502
Vakthold- og alarmtjenester	121 543
Verktøy, utstyr m.m.	4 270
Webside - drift	529
Øreavrounding	-1
<b>Sum Andre driftskostnader</b>	<b>288 599</b>

**Note 7 Kommunale avgifter**

	<b>2022</b>
Renovasjon, vann, avløp o.l.	708 770
<b>Sum Kommunale avgifter</b>	<b>708 770</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>2022</b>
Annen renteinntekt	28 438
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>28 438</b>

**Note 9 Andre langsiktige fordringer**

	<b>2022</b>
Depositum	59 786
<b>Sum Andre langsiktige fordringer</b>	<b>59 786</b>

Selskapet eier 54% av SE Breimokvartalet.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Breimokvartalet og utgjør kr. 59 786,-.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Breimokvartalet er inntatt i resultatregnskapet under posten Annen driftskostnad.

**Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.**

	<b>2022</b>
Driftskonto 1503.53.56166	348 187
Plasseringskonto 1503.61.06961	6 113 678
Skattetrekkkonto	2 742
Vipps-konto 1506.29.63597	16 865
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>6 481 472</b>

**Note 11 Egenkapital**

Endring egenkapital

		<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	6 013 869	6 013 869
Årets resultat	766 193	766 193
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>6 780 061</b>	<b>6 780 061</b>

**Note 12 Disponible midler**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>5 483 511</b>	<b>4 501 591</b>
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	766 193	949 006
Tilbakeføring av avskrivning	29 625	29 625
Endring Breimokvartalet	-12 304	3 289
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>783 514</b>	<b>981 920</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>6 267 025</b>	<b>5 483 511</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	6 481 472	5 955 457
Kortsiktig gjeld	214 447	471 945
<b>Disponible midler</b>	<b>6 267 025</b>	<b>5 483 511</b>

**Note 13 Øvrig langsiktig gjeld**

	<b>2022</b>
Depositum	1 000
<b>Sum Skyldige offentlige avgifter</b>	<b>1 000</b>

**Note 14 Skyldige offentlige avgifter**

	<b>2022</b>
AGA påløpt feriepenge	44
Skattetrekk	2 632
Skyldig arbeidsgiveravgift	2 124
<b>Sum Skyldige offentlige avgifter</b>	<b>4 801</b>