

# Årsmelding og regnskap 2019



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

## Generell informasjon fra A til Å

### Ansatte

Sameiet har inngått avtale med Knud Koue om vaktmesteroppgaver på timebasis. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i forbindelse med arbeid i 2019.

### 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 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 blå poser
- Alt annet husholdningsavfall skal i vanlige handleposer, aldri i store svarte 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 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](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.

## **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 skadeomfanget mest mulig

og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som så kontakter forsikringsselskapet for taksering. Er det en forsikringsskade, 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 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, 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.

## **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**

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 renset

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

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

2008

Ny heismotor i Norbygata 3

Ny membran på terrassene i 7. etg

Ny membran over alle heissjaktene

Ny motor i ventilasjonsanlegget

2008-2009

Oppgraving og reparasjon av membran over garasjetak

2007

Ny heismotor i Norbygata 9

2006

Modernisering av heis i Norbygata 13

# Orientering om sameiets drift i 2019

## Styrets arbeid

Styremedlemmer: Randi Alsnes (styreleder), Lars Oellingrath (nestleder), Liv Okasha, Dhurata Perdja og Audun Sørheim (i permisjon)

Varamedlemmer: Julian Gursky og Svein Fuglestad

Styret holder som regel møte første mandag i hver måned. På møtene har også varamedlemmene full rett til å møte, noe de som regel gjør, 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.

Styret hadde 9 møter i 2019 og behandlet 32 saker. Mange av dem var oppfølgingssaker, som var oppe flere ganger.

## Økonomi

Sameiet har solid økonomi. Det var ingen økning i fellesutgiftene i 2019. Derimot er det sendt varsel om 2,5 % økning fra januar 2020. Dette er for å demme opp for høyere kostnader og samle egenkapital til større vedlikeholdsarbeid, uten at beboerne skal oppleve kraftige prishopp. Det er i beboernes egen interesse å holde oppgangene fri for skader, og dermed 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. Nytt ringeklokkeanlegg ble installert i januar.

Alle inngangsdørene til leilighetene er gjennomgått, og nye tetningslister satt på der de manglet eller var defekte.

Takrennene er renset.

Styret har over tid mottatt en del klager på dårlig avtrekk fra kjøkken. Utsugingsanlegget er gammelt, og det er umulig å øke kapasiteten på det eksisterende anlegget. For å vurdere om vi skal fornye anlegget i hele blokka, bestilte vi en ny vifte, som ble montert like før jul. Den er koplet til noen leiligheter i nr 9 og noen i nr 13. Dersom disse beboerne opplever bedring, vil vi installere nye utsugingsvifter i hele blokka.

Styret har en vedlikeholdsplan, men det dukker også opp uforutsette mangler som må utbedres.

Det kom flere uforutsette reparasjoner i 2019: Garasjeporten ble kjørt ned og måtte skiftes. Disse kostnadene blir dekt av skadevolderen.

Derimot kom det to vannskader grunnet vann som trenger inn utenfra, noe som forsikringsselskapet ikke dekker. Dermed må sameiet ta kostnadene med å pusse opp leilighetene som var skadet. I denne forbindelse ble det oppdaget at det var nødvendig å skifte membraner på flere av terrassene i 7. etasje. Det var også nødvendig med utbedringer på taket.

## Heisene

Heiskontroller er gjennomført i samsvar med avtalen med Euroheis, som nå har fusjonert 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.

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 viktigste tiltaket i garasjen i 2019 var å installere infrastruktur, slik at alle med el-bil kan montere el-billader på sin parkeringsplass.

Det er et viktig prinsipp at utgifter som er knyttet til drift av garasjen, blir fordelt kun mellom de seksjonseierne som har garasje plass, og at den som forårsaker skader, selv må betale for det. Det er installert overvåkingskamera ved garasjeporten, slik at styret kan ha kontroll med trafikken når uregelmessigheter skjer. Det er montert automatisk åpner ved utkjøring.

Garasjen ble vasket i september. Generelt er det en del problemer med garasjen. Selv om mange er flinke til å passe på at porten går ned og ingen uvedkommende lurer seg inn, skjer det likevel at relativt ofte at hjemløse tar seg inn i garasjeanlegget. Securitas rapporterer ofte om misbruketstyr og annet søppel, både i selve garasjen og i kjellernedgangene. Styret sender jevnlig meldinger til de som har garasje plass om å være påpasselig og rapportere uregelmessigheter til styret.

## **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 har avtale med Altibox om å levere TV og internett til blokka.

## **Vannskader**

Vi hadde flere vannskader i 2019. Dette er noe som koster oss dyrt, og forsikringspremien økte med nærmere 50 000 kroner fra 2019 til 2020 på grunn av alle skadene, som gjør oss til et risikofylt forsikringsobjekt i forsikringsselskapet sine øyne.

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. 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 ukyndige ikke går i gang med slikt arbeid. Skader

som skyldes bruk av uautoriserte håndverkere, kan medføre erstatningsplikt for seksjonseier, jf. husordensreglene.

## **Brannsikkerhet**

For å bedre brannsikkerheten totalt sett i blokka, har sameiet tidligere etablert felles brannvarslingsanlegg. Vi har hatt noen få alarmer som skyldes røykutvikling inne i leilighetene. 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](http://www.norbygata.no).

I forbindelse med årlig sjekk av brannvarslingsanlegget, 12. juni, hadde vi alarmklokketest. En seksjon har meldt om feil med varsleren. Dette er utbedret.

Husk å holde brannslukkingsapparatet opp ned i ca 30 sekunder fire ganger i året. Dette forhindrer at pulveret størkner fast.

## **Miljø og trivsel**

Vi har et veldig godt bomiljø. Det har vært gode naboforhold i mange år, og i år kom det kun én beboerklage til styret som handlet om støy fra nabo. Det er veldig bra, med tanke på hvor mange forskjellige mennesker som bor her.

I 2019 fikk vi bygget opp trillerampe for barnevogn/rullator ved hageinngangen til nr 3 og 13, der det tidligere var vanskelig å komme til med små hjul.

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. Vi hadde vårdugnad 7. mai. Mange beboere, både barn og voksne, var med på å gjøre bakhagen vår til et trivelig sted å være. I vår hadde vi tilbud om bordtennisbord, men avstemmingen blant beboerne gjorde at styret droppet denne planen. 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 2019. Det kan likevel være nødvendig at voksne er ute og minner barna om stilletid.

I samarbeid med Breimokvartalet hadde vi konteiner tre ganger, i januar, ved vårdugnaden og i september. Da fikk beboerne anledning til å kvitte seg med saker de ikke hadde bruk for lenger.

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.

## **Avfallshåndtering**

Også i år var det dessverre noen som fylte søppelrommene med større gjenstander, 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 sjekket hver dag av en i styret.

Sameiet har egne nettsider, [www.norbygata.no](http://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.

## **Pågående arbeid**

Styret jobber også med saker som ikke ble slutført i 2019, men som skjer i 2020. Vi nevner noen: Vi leverte alle dokumenter i forbindelse med reseksjoneringen til Plan- og bygningssetaten i november. De har noen ukers saksbehandlingstid. Det er planlagt flere nedløpsrør på hagesida, for å minske overflom av regnvann, som fosser ned over balkongene. Det er også bestilt oppretting og varmekabel i takrennene over inngangspartiet til barnehagen i nr 9, der det danner seg mye istapper. Montering her er problematisk pga anleggsarbeidet på andre sida av gata, og at vi ikke kan stenge hele gateløpet. Det blir montert nye låser på sykkelbodene.

## **Finansiell risiko**

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

## **Kredittrisiko**

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 1G.

## **Likviditetsrisiko**

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.



## ÅRSREGNSKAP 2019

### 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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Driftsinntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 855 909	4 482 744	3 790 728	3 869 292
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 855 909</b>	<b>4 482 744</b>	<b>3 790 728</b>	<b>3 869 292</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	2	105 000	105 000	105 000	110 004
Personalkostnader	2	62 736	74 361	94 680	95 388
Avskrivninger	3	29 625	19 750	59 256	59 004
Vedlikehold	4	1 364 953	802 988	1 129 008	1 380 000
Kabel-TV/Internett		473 461	468 794	473 184	474 000
Renhold		186 215	162 198	165 000	174 996
Energi og brensel	5	143 013	122 246	108 996	144 996
Andre driftskostnader	6	431 054	283 448	296 004	324 504
Revisjonshonorar		8 844	8 614	7 500	8 004
Forretningsførerhonorar		30 472	29 725	30 504	32 004
Konsulenthonorar		17 094	34 547	39 996	0
Andre avg. pliktige honorarer		22 501	6 188	0	0
Forsikring		347 865	304 146	309 996	390 000
Kommunale avgifter	7	623 624	580 723	632 004	675 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 846 456</b>	<b>3 002 728</b>	<b>3 451 128</b>	<b>3 867 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 453</b>	<b>1 480 016</b>	<b>339 600</b>	<b>1 392</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Finansinntekter	8	25 799	10 448	22 824	29 892
Finanskostnader		3	-70	996	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>25 796</b>	<b>10 518</b>	<b>21 828</b>	<b>29 892</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>35 248</b>	<b>1 490 534</b>	<b>361 428</b>	<b>31 284</b>
<b>Overføringer</b>					
Til annen egenkapital		35 248	1 490 534	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>35 248</b>	<b>1 490 534</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Balanse pr 31.12.2019**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask.	3	543 125	572 750
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>543 125</b>	<b>572 750</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	15	14 294	14 294
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 294</b>	<b>14 294</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>557 419</b>	<b>587 044</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		45 194	-6 201
Andre kortsiktige fordringer	9	3 954	139 618
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 148</b>	<b>133 417</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	4 359 273	3 819 214
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 408 420</b>	<b>3 952 631</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 965 839</b>	<b>4 539 674</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	4 357 155	4 321 907
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 357 155</b>	<b>4 321 907</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		604 667	214 567
Skyldig offentlige avgifter	13	3 891	2 673
Annen kortsiktig gjeld	14	126	528
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>608 684</b>	<b>217 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>608 684</b>	<b>217 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 965 839</b>	<b>4 539 674</b>

## Balanse pr 31.12.2019

OSLO  
047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

Randi Alsnes  
Styrets leder

Liv Okasha  
Styremedlem

Lars Ewald Oellingrath  
Styremedlem

Audun Sørheim  
Styremedlem

Dhurata Perdja  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Sameiet 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 2 eierskifter i 2019.

**Note 1 Innkrevde felleskostnader**

	<b>2019</b>
Andel felleskostnader	3 170 400
Andre inntekter	65 181
Internett	281 808
Kabel-TV	191 520
Leie garasje	147 000
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>3 855 909</b>

**Note 2 Personalkostnader**

	<b>2019</b>
Styrehonorar	105 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>105 000</b>
Arb.giv.avg. påløpte feriepenge	18
Arbeidsgiveravgift	20 710
Faste lønninger	41 882
Påløpte feriepenge	126
<b>Personalkostnader</b>	<b>62 736</b>
<b>Sum Personalkostnader</b>	<b>167 736</b>

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**Note 3 Anleggsmiddel**

	<b>Solcelleanlegg</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 2018	592 500	592 500
Akk. av- og nedskr. 01.01.	19 750	19 750
Årets avskrivninger	29 625	29 625
Akk. av- og nedskr. 31.12.	49 375	49 375
Balanseført 31.12.	543 125	543 125
Økonomisk levetid	20	

## 047 - Sameiet Norbygata 3-9-13

### Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

	<b>2019</b>
Brannanlegg	67 325
Driftsmaterialer	7 370
Elektro	6 907
Garasjeanlegg	60 650
Heiskostnader	75 080
Reparasjon og vedlikehold	994 518
Ventilasjonsanlegg	107 890
VVS	45 213
<b>Sum Vedlikehold</b>	<b>1 364 953</b>

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

### Note 5 Energi og brensel

	<b>2019</b>
Elektrisk energi	143 013
<b>Sum Energi og brensel</b>	<b>143 013</b>

### Note 6 Andre driftskostnader

	<b>2019</b>
Alarm Brann og redning	1 988
Andel felleskostnader Breimo	153 315
Andre kostnader	3 818
Bankgebyrer	4 323
Elbil-lading	125 000
Kontingent HLF	1 550
Porto	633
Rasfare	35 688
Tap på fordringer	22 714
Telefon	2 185
Vakthold- og alarmtjenester	70 291
Verktøy, utstyr m.m.	4 929
Webside - drift	4 620
Øreavrunding	0
<b>Sum Andre driftskostnader</b>	<b>431 054</b>

### Note 7 Kommunale avgifter

	<b>2019</b>
Renovasjon, vann, avløp o.l.	623 624
<b>Sum Kommunale avgifter</b>	<b>623 624</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>2019</b>
Annen renteinntekt	25 860
Purregebyr/renter beboere	-61
<b>Sum Finansinntekter</b>	<b>25 799</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om reparasjon og vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Det var registrert 2 eierskifter i 2019.

**Note 9 Andre kortsiktige fordringer**

	<b>2019</b>
Periodiserte kostnader	3 954
<b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>3 954</b>

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

	<b>2019</b>
Driftskonto 1503.53.56166	209 536
Plasseringskonto 1503.61.06961	4 134 760
Skattetrekkkonto	2 679
Vipps-konto 1506.29.63597	12 297
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>4 359 273</b>

**Note 11 Egenkapital**

Endring egenkapital

	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	4 321 907	4 321 907
Årets resultat	35 248	35 248
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>4 357 155</b>	<b>4 357 155</b>

**Note 12 Disponible midler**

	2019	2018
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>3 734 863</b>	<b>2 764 662</b>
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	35 248	1 528 658
Tilbakeføring av avskrivning	29 625	19 750
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anl.midler	0	-592 500
Endring depositum	0	-14 293
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>64 873</b>	<b>970 202</b>
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>3 799 737</b>	<b>3 734 863</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	4 408 420	3 952 631
Kortsiktig gjeld	-608 684	-217 767
<b>Disponible midler</b>	<b>3 799 737</b>	<b>3 734 863</b>

**Note 13 Skyldige offentlige avgifter**

	2019
AGA påløpt feriepenger	17
Skattetrekk	2 655
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 218
<b>Sum Skyldige offentlige avgifter</b>	<b>3 891</b>

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

	2019
Skyldig feriepenger	126
<b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>126</b>

**Note 15 Andre langsiktige fordringer**

	2019
Depositum	14 294
<b>Sum Andre langsiktige fordringer</b>	<b>14 294</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. 14 294 per 31.12.2018.

Det er gjort en prinsippendring i samråd med hoved revisor hos Obos vedrørende fordelingsregnskap, slik at tallene først tas inn året etter.

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