



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 704 682	3 875 719
Sum inntekter		4 704 682	3 875 719
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 897 639	1 330 827
Sum kostnader		1 966 099	1 399 287
Driftsresultat		2 738 582	2 476 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 961	23 821
Sum finansinntekter		21 961	23 821
Annen finanskostnad		705 258	874 792
Sum finanskostnader		705 258	874 792
Netto finans		-683 297	-850 971
Ordinært resultat før skattekostnad		2 055 285	1 625 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 055 285	1 625 461
Årsresultat		2 055 285	1 625 461
Totalresultat		2 055 285	1 625 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 055 285	1 625 461
Sum overføringer og disponeringer		2 055 285	1 625 461



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 790 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 790 000	87 790 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 790 000	87 790 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 602	
Andre fordringer		242 008	240 973
Sum fordringer		276 610	240 973
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 075	927 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 075	927 574
Sum omløpsmidler		755 686	1 168 547
SUM EIENDELER		88 545 686	88 958 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 225 235	7 169 950
Sum opptjent egenkapital		9 225 235	7 169 950
Sum egenkapital		9 440 235	7 384 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 390 055	42 936 074
Øvrig langsiktig gjeld		38 396 100	38 383 150
Sum annen langsiktig gjeld		78 786 155	81 319 224
Sum langsiktig gjeld		78 786 155	81 319 224
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		172 340	171 858
Leverandørgjeld		121 616	32 555
Annen kortsiktig gjeld		25 339	49 960
Sum kortsiktig gjeld		319 295	254 373
Sum gjeld		79 105 450	81 573 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 545 686	88 958 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261672

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 567 816
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 704 682	3 875 719
Sum inntekter		4 704 682	3 875 719
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 897 639	1 330 827
Sum kostnader		1 966 099	1 399 287
Driftsresultat		2 738 582	2 476 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 961	23 821
Sum finansinntekter		21 961	23 821
Annen finanskostnad		705 258	874 792
Sum finanskostnader		705 258	874 792
Netto finans		-683 297	-850 971
Ordinært resultat før skattekostnad		2 055 285	1 625 461
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 055 285	1 625 461
Årsresultat		2 055 285	1 625 461
Totalresultat		2 055 285	1 625 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 055 285	1 625 461
Sum overføringer og disponeringer		2 055 285	1 625 461



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 790 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 790 000	87 790 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		87 790 000	87 790 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		34 602	
Andre fordringer		242 008	240 973
Sum fordringer		276 610	240 973

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		479 075	927 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		479 075	927 574

Sum omløpsmidler		755 686	1 168 547
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		88 545 686	88 958 547
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	215 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	215 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 225 235	7 169 950
Sum opptjent egenkapital	9 225 235	7 169 950
Sum egenkapital	9 440 235	7 384 950
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 390 055	42 936 074
Øvrig langsiktig gjeld	38 396 100	38 383 150
Sum annen langsiktig gjeld	78 786 155	81 319 224
Sum langsiktig gjeld	78 786 155	81 319 224
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	172 340	171 858
Leverandørgjeld	121 616	32 555
Annen kortsiktig gjeld	25 339	49 960
Sum kortsiktig gjeld	319 295	254 373
Sum gjeld	79 105 450	81 573 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 545 686	88 958 547



Organisasjonsnr: 990 567 816
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Normannsgata 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 10. april 2022

Selskapsnummer: 5929





Velkommen til årsmøte i Normannsgata 4 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5929>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppsigelse av avtalen med RiksTV
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Normannsgata 4 Borettslag



Sak 1

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 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

Hans Marius Haraldsen og David Sidi John Bakke er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 5

Oppsigelse av avtalen med RiksTV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Borettslaget har i dag en avtale om levering av fjernsynskanaler med RiksTV til leilighetene. Kostnadene beløper seg til 12 544,- pr. måned, og utgjør ca. 292,- pr. leilighet. Prisen har økt med over 90,- pr. leilighet siste månedene. Det er borettslaget som betaler dette via faktura hver måned og viderefakturerer beboerne gjennom de månedlige felleskostnadene.

Styret har fått signaler fra en del beboere om at man ikke har behov for lineær TV og noen beboere har heller ikke tatt i bruk RiksTV-boksen som følger med abonnementet. Styret vurderer derfor muligheten for å si opp avtalen borettslaget har med RiksTV. Vi har en oppsigelsestid på innværende måned + 2 måneder. Ved et eventuelt opphør av avtale, vil felleskostnadene pr. leilighet reduseres pr. måned med ca kr 277.

En eventuell oppsigelse av avtalen med RiksTV vil bety at de beboere som fortsatt ønsker lineær TV må avtale dette selv, og at dette ikke vil gå via borettslaget. Man vil stå fritt til å avtale med en valgfri leverandør om leveranse av TV-kanaler.

Styret har vært i kontakt med Lynet som er vår leverandør av internett, og har fått opplyst at det ikke er forhold ved vårt nett som er til hinder for at andre aktører enn RiksTV kan levere lineær TV til de beboere som ønsker det.

Som privat kunde hos en TV-leverandør vil man sannsynligvis betale fra ca. 349,- og oppover avhengig av hvilken type pakke man velger og hvilke kanaler man ønsker.



Summen borettslaget krever inn over felleskostnadene i dag er 15,- mindre pr. boenhet enn de faktiske kostnadene borettslaget har. Dersom det blir flertall for å beholde RiksTV som leverandør vil borettslaget måtte øke den månedlige kostnaden med 15,- pr. boenhet for leveranse av tv-kanalene gjennom RiksTV.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret sier opp avtalen med RiksTV

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julia Alopæus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- David Sidi John Bakke
- Jannik A Ildhusøy Weum



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irmelin Stødle	Normannsgata 4	2021-2023
Styremedlem	Hans Marius Haraldsen	Normannsgata 4	2021-2023
Styremedlem	Anne Hellandris	Kirkeveien 21	2021-2023
Styremedlem	Marie Karlsrud	Normannsgata 4	2021-2023
Varamedlem	Julia Alopæus	Normannsgata 4	2021-2022
Varamedlem	David Sidi John Bakke	Normannsgata 4	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Normannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

Normannsgata 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990567816, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Normannsgata 4

Gårds- og bruksnummer:231/22

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Normannsgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Ved forrige årsmøte ble det valgt nytt styre, og 3 av styrets medlemmer ble skiftet ut. Det nye styret har derfor brukt noe tid på å gjøre seg kjent med oppgavene og forhold i bygget styret har hatt behov for å kjenne til. Styret har fordelt oppgaver i mellom seg, og fordelt ansvar for økonomi, garasje, teknisk osv.

På tross av korona og restriksjoner har styret i perioden gjennomført 9 styremøter, både digitale og fysiske (der det har vært mulig).

Styret har hatt ønske om å bruke Vibbo mer aktivt som informasjonskanal til beboere, og har i perioden vært ute med informasjon og jobbet for vi kan nå andelseierne elektronisk. Vi opplever at Vibbo nå er mer aktivt i bruk, noe vi mener er positivt.

Styret har fortløpende håndtert vedlikehold og annen opprydning det har vært behov for i bygget. Takterrassen har blitt høytrykksspylt for å få bort mose og misfarging og ødelagte møbler har blitt kastet. Videre har det vært foretatt en sykkelopprydding i garasjen, og eierløse sykler og andre gjenstander har blitt fjernet.

Styret har gjennomført en vellykket dugnad i september med bra oppmøte. Da ble svalganger feiet, dør til heisrom på takterrassen ble malt, garasjeplassene ble merket med nummer, det ble lukt og ryddet i bakgården, vasket i inngangspartiet og plantet høstblomster. Det er ønskelig å følge opp med dugnad til våren.

Styret har iverksatt utskifting av utelamper i gården, både i svalganger og utvendig. Grunnet forsinkelser i levering av lamper ble dette arbeidet påbegynt først etter nyttårsskifte. Det er forventet ferdigstilt i løpet av våren.

Ferdigstilling av ladeanlegget i garasjen har tatt lenger tid enn forventet, men er nå i en slutfase. Her er det lagt infrastruktur for videre utbygging av ladebokser, og styret må fortløpende vurdere behov for å supplere ut fra pågang på utleie av parkeringsplasser i garasjen. Det er gjort et arbeid med å registrere alle leietakere til parkeringsplasser med tilhørende ladere slik at borettslaget nå kan begynne å få inntekter av den strømmen som "selges" i garasjen. Styret har i perioden vedtatt å differensiere på leieprisene avhengig av om man bor i bygget. Per i dag betaler interne leiere kr 1200,- pr. mnd. for parkeringsplass, mens leiere utenfor borettslaget betaler kr 1500,- pr. mnd. Utleie av parkeringsplasser i garasjen fungerer bra. Styret har jevn pågang med forespørsler og per i dag er det kun 1 plass som ikke er leid ut. Dette gir viktig inntekt til borettslaget.

I forrige periode ble det inngått en leieavtale mellom eier av en av næringsseksjonene (den på hjørnet) og Ruter. Dette lokale fungerer nå som pauserom for bussjåfører i Ruter. Den andre næringsseksjonen er solgt og eies i dag av Skjønnhetslegen AS.

Styret hadde noe arbeid i forbindelse med at det i oktober ble det oppdaget en lekkasje i taket på garasjen. Det ble gjort skadeavvergende tiltak samme kveld/natt, og skaden har i ettertid blitt utbedret.



Styret har hatt diskutert planer for oppgradering av både takterrasse og bakgård. Vi har hatt befaringsgjenger og fått en del tips og råd til hvordan særlig bakgården kan gjøres triveligere. Dette arbeidet må følges opp videre og det må vurderes opp mot kostnader og hvor mye midler borettslaget kan bruke til formålet.

Høsten 2021 ble det skiftet dør i garasje og søppelrom. Dørene er utstyrt med innbruddssikring og tilfredsstillende de nødvendige krav til standard og sikkerhet.

Styret har et godt samarbeid med Komplett drift som ivaretar vaktmesteroppgaver i bygget. De er også behjelpelig med forefallende arbeid så som bortkjøring mv. styret har behov for.

I januar ble det gjennomført service på vinduer og balkongdører i borettslaget. Dette ble gjennomført av NorVest-vinduet AS, og ble varslet beboerne gjennom oppslag og på Vibbo. Dette vedlikeholdet er viktig for å forebygge skader og slitasje på vinduene i fremtiden.

Utover dette har styret håndtert henvendelser fra beboere fortløpende. Der det har vært behov har vi koblet inn forsikringsbyrå eller håndverkere for å utbedre feil eller skader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 477 499.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 966 099.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og økte strømkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 2 055 285 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 227 183 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 828 102.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 436 391 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 120. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata 4 Borettslag.

Lån

Normannsgata 4 Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning i kategori for fjernvarme og TV/internett fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Normannsgata 4 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Normannsgata 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: FGP5L-40W57-V7IXY-TECKG-Q7IJK-HB7AO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-11 09:19:31 UTC



Penneo Dokumentnøkket: FGP5L-40W57-V7IXY-TECKG-Q7IHK-HB7AO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	914 174	894 250	914 174	436 390
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 055 285	1 625 461	1 322 990	1 105 990
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 227 183	-344 102	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	177 539	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -1 318 836	-1 440 374	-1 341 000	-1 339 000
Økning annen langsiktig gjeld	24 300	7 200	0	0
Red. annen langs. gjeld	-11 350	-10 800	0	0
Økning andeler (1 stk)	0	5 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-477 784	19 924	-18 010	-233 010
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	436 391	914 174	896 164	203 380
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	755 686	1 168 547		
Kortsiktig gjeld	-319 295	-254 373		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	436 391	914 174		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 555 573	1 658 531	1 592 436	1 525 716
Innkrevde felleskostnader	2	1 843 912	1 794 551	1 925 564	2 002 284
Ladepunkt		2 834	0	0	0
Andre inntekter	3	75 180	78 535	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 477 499	3 531 617	3 518 000	3 528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 523	-9 938	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 940	-71 893	-74 500	-77 000
Konsulenthonorar	7	-14 239	-2 741	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-522 598	-297 887	-225 000	-460 000
Forsikringer		-190 999	-176 431	-192 000	-202 000
Kommunale avgifter	9	-236 163	-233 187	-235 500	-242 500
Energi/fyring	10	-513 756	-221 805	-330 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 448	-221 688	-230 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-100 975	-95 259	-95 050	-100 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 966 099	-1 399 287	-1 470 010	-1 765 010
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 511 399	2 132 330	2 047 990	1 762 990
Innbetalt andel fellesgjeld		1 227 183	344 102	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 738 582	2 476 432	2 047 990	1 762 990
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 961	23 821	0	0
Finanskostnader	13	-705 258	-874 792	-725 000	-657 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-683 297	-850 971	-725 000	-657 000
ÅRSRESULTAT		2 055 285	1 625 461	1 322 990	1 105 990
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 055 285	1 625 461		



11

Normannsgata 4 Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	73 284 000	73 284 000
Tomt		14 506 000	14 506 000
SUM ANLEGGSMIDLER		87 790 000	87 790 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	15	8 146	10 182
Kundefordringer		34 602	0
Forskuddsbetalte kostnader		194 733	179 332
Andre kortsiktige fordringer	16	39 129	51 459
Driftskonto OBOS-banken		18 777	68 521
Driftskonto OBOS-banken II		10 013	10 013
Sparekonto OBOS-banken		450 286	849 040
SUM OMLØPSMIDLER		755 686	1 168 547
SUM EIENDELER		88 545 686	88 958 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	215 000
Annen egenkapital	17	9 225 235	7 169 950
SUM EGENKAPITAL		9 440 235	7 384 950
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	40 390 055	42 936 074
Borettsinnskudd	19	38 340 000	38 340 000
Annen langsiktig gjeld	20	56 100	43 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 786 155	81 319 224
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 339	19 275
Leverandørgjeld		121 616	32 555
Påløpte renter		66 395	61 982
Påløpte avdrag		105 945	109 876
Annen kortsiktig gjeld		0	30 685
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 295	254 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 545 686	88 958 547
Pantstillelse	21	132 255 000	93 915 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2022

Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Irmelin Stødle/s/

Hans Marius Haraldsen/s/

Anne Hellandris/s/

Marie Karlsrud/s/

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

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 010 016
Balkonglån	208 104
Garasje	249 300
Fjernvarme	220 380
Tv/ internett	210 012
MC-plass	25 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 548 330
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 243
Overført til kapitalkostnader	-1 555 573
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 923 312

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-58 800
MC-plass	-20 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 843 912

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	17
Fakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	72 663
Nøkler	500
Portåpner	1 000
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	75 180

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 619, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 239
SUM KONSULENTHONORAR	-14 239

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 169
Drift/vedlikehold VVS	-35 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 003
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-600
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-122 290
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 784
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-743
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-522 598

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 032
Renovasjonsavgift	-109 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 163

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 403
Fjernvarme	-427 353
SUM ENERGI / FYRING	-513 756

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 834
Driftsmateriell	-388
Lyspærer	-5 527
Vaktmestertjenester	-37 563
Renhold ved firmaer	-31 064
Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.)	-10 482
Trykksaker	-976
Andre kostnader tillitsvalgte	-619
Andre kontorkostnader	-1 306
Porto	-1 206
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-2 962
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 975

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 246
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 605
SUM FINANSINTEKTER	21 961

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Garasjelån)	-98 539
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Balkonglån)	-20 667
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån)	-585 817
Renter på leverandørgjeld	-235
SUM FINANSKOSTNADER	-705 258

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	73 284 000
SUM BYGNINGER	73 284 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.231/bnr.22

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	34 646
Tap på krav (avsatt i 2015)	-26 500
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	8 146

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	6 266
Avsatt ladestrøm 2021	2 834
Avsatt utfakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	30 029
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	39 129

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 847 597
Egenkapital fra IN tidligere	6 582 102
Egenkapital fra IN 2021	1 227 183
Reduksjon EK fra IN	-431 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 225 235

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken (Garasjelån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	173 385	
Nedbetalt i år	161 696	
		-5 664 919

Handelsbanken (Balkonglån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 779 412	
Nedbetalt tidligere	537 618	
Nedbetalt i år	187 384	
		-1 054 410

Handelsbanken (IN-lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,89 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig, 2016	-43 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 000 233	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	969 756	
Nedbetalt tidligere, IN	6 582 102	
Nedbetalt i år, IN	1 227 183	
		-33 670 726

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-40 390 055****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2008 **-38 340 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-38 340 000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Depositum garasjer **-56 100****SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-56 100**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 340 000
Pantelån	40 390 055
Påløpte avdrag	105 945
Bregnede IN-forpliktelse	7 377 638
TOTALT	86 213 638

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 284 000
Tomt	14 506 000
TOTALT	87 790 000



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@normannsgata4.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har innleide vaktmester- og renholdstjenester.

Parkering

Borettslaget har garasje plasser og MC-plasser som leies ut etter venteliste. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med garasjeansvarlig på garasje@normannsgata4.no. Garasjeanlegget har ikke gjesteparkering.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal kan bestilles hos styret. Se Vibbo for mer informasjon.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79458795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.22

Selskapsnummer: 5929 **Selskapsnavn:** Normannsgata 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hans Marius Haraldsen og David Sidi John Bakke er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

For

Mot

Sak 5 Oppsigelse av avtalen med RiksTV

Generalforsamlingen vedtar at styret sier opp avtalen med RiksTV

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Julia Alopaeus

Varamedlem (2 skal velges)

David Sidi John Bakke

Jannik A Ildhusøy Weum

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.