



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 360 658  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 715 416	9 396 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 715 416</b>	<b>9 396 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		137 107	137 223
Annen driftskostnad		3 005 054	2 778 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 142 161</b>	<b>2 915 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 573 255</b>	<b>6 481 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 901	13 373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 901</b>	<b>13 373</b>
Annen finanskostnad		1 169 881	513 346
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 169 881</b>	<b>513 346</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 124 980</b>	<b>-499 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 448 275	5 981 301
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		160 200 000	160 200 000
Sum varige driftsmidler		160 200 000	160 200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		353 771	344 458
Sum finansielle anleggsmidler		353 771	344 458
Sum anleggsmidler		160 553 771	160 544 458
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		36 052	71 502
Andre fordringer			6 000
Sum fordringer		36 052	77 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 862 821	1 516 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 862 821	1 516 455
Sum omløpsmidler		1 898 873	1 593 957
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		95 794 925	90 346 650
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>95 794 925</b>	<b>90 346 650</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 109 925</b>	<b>90 661 650</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 920 153	39 022 853
Øvrig langsiktig gjeld		32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>65 960 153</b>	<b>71 062 853</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>65 960 153</b>	<b>71 062 853</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		78 052	121 492
Skyldige offentlige avgifter			19 614
Annen kortsiktig gjeld		304 513	272 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>382 566</b>	<b>413 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 342 719</b>	<b>71 476 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538058

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 992 360 658  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORMANNSLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 715 416	9 396 666
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 715 416</b>	<b>9 396 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		137 107	137 223
Annen driftskostnad		3 005 054	2 778 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 142 161</b>	<b>2 915 392</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 573 255</b>	<b>6 481 274</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 901	13 373
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 901</b>	<b>13 373</b>
Annen finanskostnad		1 169 881	513 346
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 169 881</b>	<b>513 346</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 124 980</b>	<b>-499 973</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 448 275	5 981 301
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		160 200 000	160 200 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		353 771	344 458
Sum anleggsmidler		160 553 771	160 544 458
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		36 052	71 502
Sum fordringer		36 052	6 000
Sum fordringer		36 052	77 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 862 821	1 516 455
Sum omløpsmidler		1 898 873	1 593 957
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	95 794 925	90 346 650
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>95 794 925</b>	<b>90 346 650</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>96 109 925</b>	<b>90 661 650</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 920 153	39 022 853
Øvrig langsiktig gjeld	32 040 000	32 040 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>65 960 153</b>	<b>71 062 853</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>65 960 153</b>	<b>71 062 853</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	78 052	121 492
Skyldige offentlige avgifter		19 614
Annen kortsiktig gjeld	304 513	272 806
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>382 566</b>	<b>413 912</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>66 342 719</b>	<b>71 476 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>



Organisasjonsnr: 992 360 658  
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5867

Normannsløkka Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Normannsløkka 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.

### Dato for årsmøtet:

(mangler dato), .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ervervelse av grunn
8. Endring av vedtekter punkt 12-4: Ladepunkt for El-bil i garasjen
9. Endring av vedtekter punkt 14-1: Brannsikkerhet
10. Nytt punkt i vedtektene: 15. Borettslagets husforsikring
11. Endring av trivselsregler punkt 5: Innendørs fellesområder
12. Endring av trivselsregler punkt 10: Garasje
13. Endring av trivselsregler punkt 14: Bom til bakgård
14. Endring av trivselsregler punkt 15: Kontaktinformasjon til styret
15. Støy fra måker
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Normannsløkka Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Styreleder, Torbjørn Teigland, foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på møtet.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5867 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 7

## Ervervelse av grunn

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Kommunen har tilbudt kr 10.000,- for ervervelse av grunn til fortau.

Styret finner at tilbudet ikke speiler verdien på dette arealet, og innstiller til GF at vi aviser tilbudet .

Styret ber videre om fullmakt til å inngå avtale om avståelse til denne grunnen på vel 50 m<sup>2</sup> til en høyere pris enn tilbudt.

Styret ber om at tilbudet aksepterer slik det foreligger med tillegg av at prisen blir minst satt til kr 50. 000,- som speiler m<sup>2</sup> pris på hele tomten vår.

Brev fra kommunen er vedlagt, se bakerst i innkallingen.

### Forslag til vedtak

Tilbudet avvises og styret får fullmakt til å inngå avtale om avståelse til denne grunnen på vel 50 m<sup>2</sup> til en høyere pris enn tilbudt.

### Vedlegg

2. Tilbud om erverv av grunn\_125892.pdf

Sak 8

## Endring av vedtekter punkt 12-4: Ladepunkt for EI-bil i garasjen

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

### Gammel tekst:

*Ladeboks for ladbare kjøretøy kan installeres på andelseiers garasjeplass. Utgifter til dette betales av andelseier med bruksrett til garasjeplass. Ladeboks for vårt system bestilles via styret. Strøm betales etter målt forbruk.*

### Ny tekst:

*Ladeboks for EI-bil kan installeres på andelseiers garasjeplass. Utgifter til installasjon og vedlikehold av ladeboks og tilkoblingen til flatkabel betales av andelseier med bruksrett til garasjeplass. Ladeboks for vårt system bestilles via styret. Strøm betales etter målt forbruk, tillagt administrasjonskostnader.*

### Forslag til vedtak

Ny tekst godkjennes.



Sak 9

## Endring av vedtekter punkt 14-1: Brannsikkerhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Gammel tekst:

*Korridorer og trappeløp er en del av rømningsveisystemet for beboerne i borettslaget. En rømningsvei skal være fri for gjenstander man kan støte mot/falle på i en rømnings situasjon ved brann/røykutvikling. Med gjenstander menes møbler, gulvtepper, planter, skotøy, barnevogner, handlevogner, med mer.*

Ny tekst:

*Korridorer og trappeløp er en del av rømningsveisystemet for beboerne i borettslaget. En rømningsvei skal være fri for gjenstander man kan støte mot/falle på i en rømnings situasjon ved brann/røykutvikling. Med gjenstander menes møbler, gulvtepper, planter, skotøy, barnevogner, handlevogner, elektriske sparkesykler med mer.*

Forslag til vedtak

Ny tekst godkjennes.

Sak 10

## Nytt punkt i vedtektene: 15. Borettslagets husforsikring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt:

15-1 Egenandel

*Ved egenforskyldt skade der borettslagets forsikring brukes, belastes egenandelen andelseier.*

Forslag til vedtak

Nytt punkt godkjennes.

Sak 11

## Endring av trivselsregler punkt 5: Innendørs fellesområder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst:



*Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene.. Det henvises til boder.*

**Ny tekst:**

*Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Elektriske sparkesykler, sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene/ korridorer. Det henvises til boder.*

**Forslag til vedtak**

Ny tekst godkjennes.

Sak 12

## **Endring av trivselsregler punkt 10: Garasje**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Gammel tekst:**

*Garasjene skal spyles to ganger i året. Styret har lov til å fjerne både biler, dersom det er varslet minimum 20 dager i forveien. med unntak av juli, og eventuelt andre gjenstander som ligger igjen.*

**Ny tekst:**

*Garasjene skal spyles / vaskes årlig. Styret kan fjerne biler og gjenstander fra garasjen dersom det er varslet minimum 20 dager i forveien.*

**Forslag til vedtak**

Ny tekst godkjennes.

Sak 13

## **Endring av trivselsregler punkt 14: Bom til bakgård**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Gammel tekst:**

*Nøkkel til bom lånes ut ved henvendelse til styret.*

*Søknad må sendes styret i god tid (minst 5 dager før bruk). Ved henting av nøkkel kreves det et depositum på kr 500,-.*

**Ny tekst:**

*Nøkkel til bom lånes ut ved henvendelse til styret på telefon eller epost.*



*Mistet nøkkel erstattes med kr 1000,-*

Forslag til vedtak

Ny tekst godkjennes.

Sak 14

### Endring av trivselsregler punkt 15: Kontaktinformasjon til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gammel tekst:

*Styret kan kontaktes på e-post: styret@normannslokka.no eller via styrepostkassen i garasjeanlegget.*

Ny tekst:

*Styret kan kontaktes på e-post: normannslokka@gmail.com eller via styrepostkassen i garasjeanlegget.*

Forslag til vedtak

Ny tekst godkjennes.

Sak 15

### Støy fra måker

Forslag fremmet av:

Paula Leuta

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til opphengt varsel om generalforsamling.

Det har vært mye bråk fra måker i hekketiden rundt juni, når de legger egg i trærne rundt borettslaget. Dette kan være veldig plagsomt, særlig ved morgengry og forhindrer blant annet at man kan åpne vindu når man har leilighet som vender inn mot bakgården.

Det er mange blokker rundt i området som har satt opp fugleskremsel på tak og man ser betraktelig færre fugler fly rundt disse blokkene på sommerstid. Forslaget er derfor:

Forslag:

Sette opp fugleskremsel på tak i både 6A og 6B innen kort tid.

Med vennlig hilsen

Paula Leuta

Styrets innstilling



Styret innstiller på at forslaget ivaretas av alminnelig vedlikehold.

#### Forslag til vedtak

Sette opp fugleskremmel på tak i både 6A og 6B innen kort tid.

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styrets innstilling til nytt styre:

*Styreleder Torbjørn Teigland, for 2 år*

*Vara Katrine Meinseth, for 1 år*

*Vara Steffen Berge, for 1 år*

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Teigland

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Meinseth
- Steffen Berge



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torbjørn Teigland	2022-2024
Styremedlem	Jan Henry Blix	2023-2025
Styremedlem	Jan Petter Gudahl	2023-2025
Varamedlem	Steffen Berge	2023-2024
Varamedlem	Katrine Meinseth	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon, og e-post. Se oppslagstavler i borettslaget eller informasjon på [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og på [www.normannslokka.no](http://www.normannslokka.no)

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Normannsløkka Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Normannsløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

128      31

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

Normannsløkka Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2023 – 2024.

I perioden 2023 – 2024 har det vært avholdt 9 styremøter der alle styremedlemmene og varamedlemmene har vært innkalt. Det har vært god deltagelse.

Styret har behandlet alle saker i fellesskap og protokoller fra vedtak er lagret i styrerommet.no

Vaktmester Andersen utfører vaktmesteroppgaver og har ukentlig tilsyn med tekniske anlegg ute og inne. Garasjevask utført på våren.

Garasjedør er vedlikeholdt av styret, skiftning av løpehjul/trinser, justeringer etc.

Kum utenfor inngangsdør i 6A fryser igjen om vinteren og skaper store isdannelse i gangarealet. Styret har tatt i bruk montert varmekabel i kum og avløp på gårdsplassen.

Ingen is-/vanndam nå!

Nødløsløsningen er noe oppdatert / skiftning av langt levende oppladbare batterier i 2023/24.

Flere lysarmaturer er defekte og er skiftet ut til led lysarmaturer i garasjen.

Lysrør som inneholder forbudte stoffer vil ikke lenger produseres og utskifting til led lysarmaturer er nødvendig.

Ventilasjonsanlegg på fellesområder har fått ny takvifte i 6 A da den gamle var defekt.

Inngangsdør på bakkenivå og i garasje er oppgradert til også å kunne åpnes ved strøbrudd.

Bakken opp fra garasjen har øverst blitt mer vinklet mot utkjøring til Ensjøveien.

Sittegrupper, sandkasse og tømmerstokker rundt lekeplass er vedlikeholdt med beising.

Ekstra strøkkasse er innkjøpt og plassert i enden av sykkelstativ/utenfor 6 A.

Ingen andre større vedlikehold er avdekket i perioden.

Det er også i denne perioden utfordringer med at noen beboere ikke klarer å legge søppelet opp i riktige søppelcontainere og noen som ikke forstår at sykkelrom ikke er til for dumping av søppel og hensetning av møbler etc.

Dugnad er avholdt våren 2023. Beboerne fylte selv opp innleid container med div avfall, og styret samlet noen av beboerne for arbeidsinnsats på forskjellige områder av fellesarealet.

Grilling og hygge for voksne og barn ved grillbordet.

Medlemmer i styret har utført klipping av hekker, beplantet bed og urner og gjort annet hagearbeid.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

## Resultat

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler på kr. 1 516 307 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 267 500 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsløkka Borettslag.

### Lån

Normannsløkka Borettslag har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 24 % reduksjon av oppvarming/varmtvann fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZ6CO-WCT3G-EX22E-F1MKD-0J537-3QV4C



**NORMANNSLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 180 045</b>	<b>916 559</b>	<b>1 180 045</b>	<b>1 516 307</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 448 275	5 981 301	3 593 230	2 973 972
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 113 535	-3 610 033	-3 599 000	-3 180 460
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-1 989 165	-2 104 922	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-9 313	-2 860	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>336 262</b>	<b>263 486</b>	<b>-5 770</b>	<b>-206 488</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 516 307</b>	<b>1 180 045</b>	<b>1 174 275</b>	<b>1 309 819</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 898 873	1 593 957
Kortsiktig gjeld	-382 566	-413 912
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 516 307</b>	<b>1 180 045</b>

**NORMANNSLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867**



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	4 277 251	4 123 379	0	4 261 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 356 957	3 157 748	7 535 000	3 223 000
Ladeinntekter EL-bil		76 713	9 791	0	50 000
Andre inntekter	3	15 330	825	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 726 251</b>	<b>7 291 743</b>	<b>7 535 000</b>	<b>7 534 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 107	-17 223	-16 920	-16 943
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 782	-11 221	-11 000	-11 400
Forretningsførerhonorar		-119 205	-114 603	-122 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-14 380	-2 961	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-220 179	-132 519	-300 000	-267 500
Forsikringer		-363 435	-329 963	-363 000	-397 000
Kommunale avgifter	9	-767 314	-625 424	-684 250	-816 185
Energi/fyring	10	-835 471	-942 266	-1 020 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 564	-165 564	-165 600	-173 000
Andre driftskostnader	11	-507 723	-453 649	-468 000	-472 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 142 161</b>	<b>-2 915 392</b>	<b>-3 275 770</b>	<b>-3 205 028</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN</b>		<b>4 584 090</b>	<b>4 376 351</b>	<b>4 259 230</b>	<b>4 328 972</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 989 165	2 104 923		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 573 255</b>	<b>6 481 274</b>	<b>4 259 230</b>	<b>4 328 972</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	44 901	13 373	0	0
Finanskostnader	13	-1 169 881	-513 346	-666 000	-1 355 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 124 980</b>	<b>-499 973</b>	<b>-666 000</b>	<b>-1 355 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 448 275</b>	<b>5 981 301</b>	<b>3 593 230</b>	<b>2 973 972</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 448 275	5 981 301		

**NORMANNSLØKKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 992 360 658, KUNDENR. 5867**



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Øremerkede bankinnskudd		353 771	344 458
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 553 771</b>	<b>160 544 458</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 052	71 502
Andre kortsiktige fordringer		0	6 000
Driftskonto OBOS-banken		982 328	659 140
Sparekonto OBOS-banken		880 492	857 314
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 898 873</b>	<b>1 593 957</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital	15	95 794 925	90 346 650
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>96 109 925</b>	<b>90 661 650</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	33 920 153	39 022 853
Borettsinnskudd	17	32 040 000	32 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>65 960 153</b>	<b>71 062 853</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 884	125 361
Leverandørgjeld		78 052	121 492
Skyldige offentlige avgifter		0	19 614
Annen kortsiktig gjeld	18	143 629	147 445
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>382 566</b>	<b>413 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 452 644</b>	<b>162 138 415</b>
Pantstillelse	19	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland/s/

Jan Henry Blix/s/ Jan Petter Gudahl/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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 andelseiernes 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**

Kapitalkostnader IN-lån	4 261 021
Felleskostnader	2 262 984
Oppvarming/varmtvann	789 588
Bredbånd	165 564
Garasje	80 640
Regulering kapitalkostnader IN	16 230
Eiendomsskatt	58 181
Overført til kapitalkostnader	-4 277 251
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 356 957</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Annet	3 092
Nøkler	1 804
Forsikringsinnbetaling	10 434
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 330</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-164
Arbeidsgiveravgift	-16 943
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 107</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 894, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 782.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 380
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 380</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 100
Drift/vedlikehold VVS	-1 850
Drift/vedlikehold elektro	-15 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 336
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 192
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 889
Kostnader dugnader	-2 025
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-220 179</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-58 181
Vann- og avløpsavgift	-408 355
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-300 651
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-767 314</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 889
Fjernvarme	-674 583
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-835 471</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-12 344
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 800
Håndverktøy	-18 296
Annet driftsmateriale	-10 217
Lyspærer og sikringer	-32 232
Vaktmestertjenester	-174 795
Renhold ved firmaer	-221 771
Andre fremmede tjenester	-1 024
Kontor- og datarekvisita	370
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 894
Andre kontorkostnader	-1 404
Bilgodtgjørelse	-1 085
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-224
Bank- og kortgebyr	-3 024



Øreavrunding	56
Tap på fordringer,	-38
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-507 723</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 210
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 200
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 901</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 163 716
Renter på leverandørgjeld	-6 165
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 169 881</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	137 772 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>137 772 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.128/bnr.31

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

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	73 829 467
Egenkapital fra IN tidligere år	48 383 248
Egenkapital fra IN 2023	1 989 165
Reduksjon EK fra IN	-28 406 955
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>95 794 925</b>

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000
Nedbetalt tidligere ordinære avdrag	40 753 899
Nedbetalt i år ordinære avdrag	3 113 535
Nedbetalt tidligere IN	48 383 248



Nedbetalt i år IN	1 989 165	
		-33 920 153
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 920 153</b>

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1		-32 040 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-32 040 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember		-137 254
Annen kortsiktig gjeld, avregningskonto IN-lån		-6 375
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-143 629</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	33 920 153
Bregnede IN-forpliktelser	21 965 458
<b>TOTALT</b>	<b>87 925 611</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	137 772 000
Tomt	22 428 000
<b>TOTALT</b>	<b>160 200 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654129. 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](mailto: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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Fiber.

Installert fiber inn i hver enkelt leilighet med en datahastighet på inntil 1000 Mbits.

2018 - 2018 Ladeinfrastruktur el-biler.

Borettslaget har installert ladeinfrastruktur på alle garasjeplasser (flatkabel). Ladeboks bestilles hos styret.



Avsender:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO  
NORWAY

Normannsløkka borettslag  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666 St Olavs plass  
0129 OSLO  
Norge



350.2.47



**Ensjøveien 6 - gnr./bnr. 128/31 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for opparbeidelse av fortau**

21

Vedlagt følger brev fra Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.

---

Du oppfordres til å lese brev fra oss digitalt på [Altinn.no](https://altinn.no) fordi kommunikasjonen da blir raskere, sikrere og mer miljøvennlig. Når du mottar digital post fra oss får du et varsel på SMS eller e-post.

Har du spørsmål kan du kontakte oss på [postmottak@eby.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@eby.oslo.kommune.no) eller tlf: 2180 2180.

Representerer du en virksomhet?

Digital post fra Oslo kommune, Eiendoms- og byfornyelsesetaten til din virksomhet blir levert i virksomhetens meldingsboks i Altinn.

For å åpne virksomhetens post i Altinn må man ha rettigheter til det. Det er den personen som har funksjonen "daglig leder" som oppdaterer kontaktregisteret i Altinn og kan tildele rettigheter til å lese virksomhetens post. Det gjør "daglig leder" ved å tilordne rollen "Post/arkiv" til de personene som skal kunne åpne post i Altinn.

Med vennlig hilsen

Oslo kommune,

Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

21:004c5c9b-468e8-40df-a3b4-372ba8e07a45-304351#25



## Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Oslo

Normannsløkka borettslag  
Jan Henry Blix  
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666  
St Olavs plass  
0129 OSLO



Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
24/11287 - 2

Saksbehandler:  
Anette Breivik Halvorsen

Dato: 07.03.2024

2.2

### Ensjøveien 6 - gnr./bnr. 128/31 - Tilbud om erverv av grunn - Grunnerverv for opparbeidelse av fortau

Eiendoms- og byfornyelsesetaten viser til tidligere dialog vedrørende erverv av deler av gnr./bnr. 128/31 for opparbeidelse av fortau i henhold til reguleringsplanene S-4341 vedtatt 14.11.2007 og S-4316 vedtatt 20.06.2007.

Vedlagt er vårt forslag til tilbud om avtale om permanent erverv av 50 m<sup>2</sup> og midlertidig erverv av ca. 28 m<sup>2</sup> grunn av gnr./bnr. 128/31.

#### 1. Bakgrunn for vederlaget

Erstatningsvurderingen følger ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Utgangspunktet er at grunneier skal ha dekket sitt økonomiske tap. Arealet som avstås skal verdsettes etter salgsverdi, eller bruksverdi dersom dette er høyere. Bruksverdi anses ikke aktuelt i dette tilfellet.

Areal bestående av mindre striper av en eiendom har sjelden en selvstendig salgsverdi. Erstatningen følger derfor det såkalte differanseprinsippet. Det vi si at erstatningen vurderes etter differansen i eiendommens salgsverdi med og uten arealet som avstås. Påstående objekter tas også med i vurderingen.

I erstatningsvurderingen av arealer regulert til offentlige anlegg, skal det sees bort fra den gjeldende reguleringsplanen og sees hen til den underliggende planen.

Oslo kommune  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Kjøp- og salgsseksjonen

Besøksadresse:  
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180  
postmottak@eby.oslo.kommune.no  
Org. nr.: 874780782  
oslo.kommune.no

Vedlegg 2

26 av 37

Tilbud om erverv av grunn\_125892.pdf



Gjeldende reguleringsplaner for arealet som ønskes ervervet i denne saken, er regulert til fortau i reguleringsplanene S-4341 vedtatt 14.11.2007 og S-4316 vedtatt 20.06.2007. Fortau ansees som offentlig anlegg, og vi må da se på underliggende regulering.

Før dagens regulering til fortau, var arealet regulert til fortau og turvei i reguleringsplan S-1311 vedtatt 01.06.1966. Før dette var arealet regulert til industri i industrivedtak den 24.04.1957, som var en oppfølgingsplan av reguleringsplanen S-81GA, vedtatt 26.03.1935. I senere tid har tilgrenset areal på eiendommen blitt regulert til bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-4224 vedtatt 05.04.2006.

Etter vår vurdering har arealet en begrenset verdi. Arealet har historisk vært regulert til og opparbeidet til fortau før industrireguleringen, og ut ifra historiske foto ser det for EBY ut til arealet delvis var opparbeidet til noe grønt/grus/fortau før reguleringsplanen S-1311 ble vedtatt. Etter vår vurdering kan vi heller ikke se at eiendommen kan utbygges mer enn det som er tillatt på eiendommen i dag.

Når det gjelder det midlertidige ervervet, skal tomteobjekter og beplantning på eiendommen bli tilbakeført i tilsvarende stand slik som før anleggsarbeidene dersom de blir berørt.

Som følge av det overnevnte, kan vi ikke se at stripeavståelsen medfører et særskilt økonomisk tap. Med håp om å komme frem til en minnelig løsning i saken, ønsker vi likevel å tilby et vederlag på kr. 10 000,- for avståelsen. I tillegg avtales særskilte avtalevilkår, jf. punkt 2 her.

## 2. Særskilte kontraktvilkår

Etter dialog med Bymiljøetaten (BYM) og etter deres ønske, har vi et er inntatt tre særskilte avtalevilkår i avtalens punkt 14 Disse er følgende:

- Flettverksgjerde med overligger (1,3m) og port etableres i eiendomsgrense som angitt på tegning (vedlegg b)
- Eksisterende plen mot fortau utvides og avgrenses med kantstein mot asfalt som angitt på tegning (vedlegg b)
- Eksisterende trær beholdes

## 3. Vi ønsker deres aksept for avståelsen og erstatningen

Tilbudet avgis med forbehold om kompetent myndighets samtykke, som i dette tilfelle er avdelingsdirektør. Signaturpersoner på dette brevet innehar ikke fullmakt til å binde kommunen.

Ved å signere avtalen om erverv av grunn aksepterer dere avståelsen og erstatningen.

Aksepterer dere ikke avståelsen, og således ikke signerer avtalen, vil BYM avslutte grunnervvssaken for denne eiendommen.

**Oslo kommune**  
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**  
**Kjøp- og salgsseksjonen**

Vedlegg 2

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO  
27 av 37

Telefon: 21802180  
postmottak@eby.oslo.kommune.no  
Org. nr.: 874780782  
ost@bronnøysundregistrene.no  
ost@bronnøysundregistrene.no



side 3

Vi ber om at grunneier tar stilling til avtalen innen **10.05.2024**. Dersom avtalen aksepteres, ber vi om at vedlagte avtaleeksemplarer påføres organisasjonsnummer og signeres av signaturberettigete i henhold til fullmakter, jf. borettslagslovens regler om kvalifisert flertallsvedtak. Det bes om at det påføres initialer på samtlige av kontraktens sider med vedlegg. Ved retur av signert kontrakt, vil dere deretter få tilbake et kontrast signert avtaleeksemplar til oppbevaring.

Signert kontrakt returneres til:  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Postboks 491 Sentrum  
0105 OSLO

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 990 82 395 eller postmottak@eby.oslo.kommune.no, att: Anette Breivik Halvorsen.



23

Vennlig hilsen

Nina E. S. Kronkvist  
seksjonsleder

Anette Breivik Halvorsen  
spesialingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg  
Vedlegg 1: Avtale om erverv av grunn  
Vedlegg a) Grunnervervstegning NO-A-EVV-FP-W-0211  
Vedlegg b) NO-A-EVV-FP-B-0210\_B01\_128\_31

62#15970E 59#7009027L6 743E-140F-0E9F-6D959D00572

**Oslo kommune**  
**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**  
**Kjøp og salgsseksjonen**  
Vedlegg 2

Besøksadresse:  
Postadresse:  
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO  
28 av 37

Telefon: 21802180  
postmottak@eby.oslo.kommune.no  
Org. nr.: 874780782  
Tilbud om erverv av grunn\_125892.pdf  
oslo.kommune.no



## AVTALE OM ERVERV AV GRUNN

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune  
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Org.nr.: 958 935 420  
Besøksadr.: Christian Krohgs gate 16  
0186 Oslo  
Postadr.: Postboks 491 Sentrum  
0105 Oslo

heretter betegnet som Erverver



og

Navn: Normannsløkka Borettslag  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Org.nr.: 992 360 658  
Postadr.: Postboks 6666 St Olavs plass  
0179 OSLO

heretter betegnet som Grunneier.

### 1. BAKGRUNN FOR AVTALEN

Erverver skal i henhold til reguleringsplanene S-4341 vedtatt 14.11.2007 og S-4316 vedtatt 20.06.2007 opparbeide bredt fortau med grøntrabatt langs Ensjøveien 6 i Oslo kommune.

### 2. AREALET

Erverver gis herved rett til å erverve del av eiendommen gnr./bnr. 128/31, Ensjøveien 6 i Oslo kommune, som vist med gul farge i vedlagte grunnervvskart NO-A-EVVFP-W-0211 (jf. punkt 17).

Arealet er gitt takst nr.1. Kartet er av orienterende art og kan ikke påberopes som grunnlag for eventuell senere grensetvist.

Arealet utgjør ca. 50 m<sup>2</sup>.

Arealet er regulert til fortau i henhold til reguleringsplanene S-4341 av 14.11.2007 og S-4316 av 20.06.2007

Videre gis Erverver tillatelse til vederlagsfritt å ta ca. 28 m<sup>2</sup> i midlertidig bruk i anleggsperioden (jf. punkt 8), markert med grønn farge i vedlagt kart, NO-A-EVVFP-W-0211 (jf. punkt 17).



### 3. VEDERLAG

Som vederlag for arealet betaler Erverver kr. 10 000, *kroner titusen*.

### 4. OMKOSTNINGER

Erverver betaler kostnader ved eventuell oppmåling, fradeling, arealoverføring eller grensejustering.

### 5. OPPGJØR

Vederlaget (se punkt 3) forfaller til betaling 30 dager etter at avtalen er signert av alle parter. Vederlaget overføres til Grunneiers bankkonto, se punkt 17.

Ved forsinket betaling svares rente etter lov av 17.12.1976 nr. 100.

### 6. OPPMÅLINGSFORRETNING

Erverver kan søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m til å fradele det areal som er ervervet i henhold til avtalen.

Erverver kan rekvirere oppmålingsforretning i henhold til matrikkelloven § 35 over det areal som er ervervet og kreve at oppmålingsforretningen føres inn i matrikkelen.

Erverver gis fullmakt til å gjennomføre denne prosessen, herunder signere på nødvendige dokumenter, på vegne av Grunneier.

Grunneier forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling kan gjennomføres.

### 7. OVERTAKELSE

Overtakelse for arealet settes til samme dag som avtalen er signert av begge parter.

### 8. VARIGHET AV MIDLERTIDIG BRUK

Erverver har rett til å bruke arealet som avstås til midlertidig bruk så lenge det er nødvendig for å gjennomføre anleggsarbeidene. Dersom anleggsperioden varer lenger enn 12 måneder, skal dette varsles særskilt og senest innen 11 måneder.

Varsling om oppstart av anleggsarbeidene gjøres etter de ordinære reglene om byggesaksbehandling og er ikke en del av denne avtalen.

### 9. TINGLYSING OG/ELLER MATRIKKELFØRING AV AVTALEN

Hele eller deler av avtalen kan tinglyses som en heftelse på eiendommen som avgir arealet.



Avtalen kan matrikkelføres (flagges) på eiendommen som avgir arealet i henhold til matrikkelforskriften § 48. Grunneier er informert om at Erverver vil flagge avtalen.

## 10. HJEMMELSOVERFØRING

Hjemmelsoverføring av arealet skjer ved at Erverver benytter egenerklæring, jf. matrikkeloven § 24 4. ledd.

## 11. GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING

### 11.1 Grunnundersøkelser

Det er ikke gjort noen grunnundersøkelser på arealet. Grunneier tar derfor ikke ansvar for om det skulle vise seg å være vanskelige grunnforhold eller lignende som fordyrer et eventuelt byggeprosjekt.

### 11.2 Forurensning

Grunneier har ikke kjennskap til forurensning på arealet.

## 12. RISIKO FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Risikoen for eventuelle offentlige byrder (herunder veipålegg, rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven) og rådighetsinnskrenkninger (i henhold til lov, forskrift eller enkeltvedtak, herunder reguleringsplan) som måtte bli lagt på arealet, påhviler Erverver.

## 13. GENERELLE AVTALEVILKÅR

Følgende generelle avtalevilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt.

### a) Avståelse

Grunnen avstås i henhold til det som er avtalt i denne avtalen.  
Grunnen avstås med alle påstående innretninger, vegetasjon, m.v.

### b) Vederlaget dekker

Vederlaget skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som avståelsen påfører resteiendommen.

Særlige skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidene, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kontrakten.

### c) Istandsetting av midlertidig areal

Arealet som avstås til midlertidig bruk i anleggsperioden skal istandsettes innen 12 måneder etter at anleggsarbeidene er gjennomført. Dette arealet skal føres tilbake til tidligere tilstand, med unntak av de endringer som avståelsen naturlig medfører.



Tapt beplantning og tapte tomeobjekter på midlertidig ervervet areal reetableres av Erverver, så fremt disse er lovlig etablert.

Istandsettingen kan blant annet omfatte opprydding, påføring av masser, planering, grusing/asfaltering, påføring av vekstjord, tilsåing av gress og lignende.

**d) Flytting av innretninger**

Innretninger som Grunneier ønsker å beholde, skal flyttes av Grunneier før anleggsstart. Frist for flytting er før oppstart av arbeidet.

**e) Ledninger**

Nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger vil bli utført og bekostet av Erverver. Dette gjelder likevel ikke dersom tillatelse til legging av ledningene er gitt på spesielle vilkår, som for eksempel at tillatelse til legging av ledninger er gitt med forbehold at de flyttes ved en vegutvidelse. Omleggingen fører ikke til noen endringer når det gjelder ansvaret for ledningene.

**f) Avkjørsler og atkomstforhold**

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold framgår av plantegningene eller er angitt under punkt 16. Framtidig vedlikehold av avkjørsler eller atkomstveier er Erverver uvedkommende.

**14. SÆRSKILTE AVTALEVILKÅR**

Erververs forpliktelser ved istandsettelse:

Flettverksgjerde med overligger (1,3m) og port etableres i eiendomsgrense som angitt på tegning NO-A-EVVFP-B-0210

Eksisterende plen mot fortau utvides og avgrenses med kantstein mot asfalt som angitt på tegning NO-A-EVVFP-B-0210.

Eksisterende trær på eiendommen beholdes

**15. VEDTAK AV KOMPETENT ORGAN**

Gyldigheten av avtalen er betinget av godkjenning fra kompetent organ i Oslo kommune.

**16. VEDLEGG**

- a) Grunnervervskart NO-A-EVVFP-W-0211
- b) Kart NO-A-EVVFP-B-0210.



**17. PARTENES UNDERSKRIFTER**

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2024

Som Erverver: Oslo kommune  
v/Eiendoms- og byfornyelsesetaten

\_\_\_\_\_  
Avdelingsdirektør

\_\_\_\_\_  
Seksjonsleder



Som Grunneier:

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Signatur / Grunneier

\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

\_\_\_\_\_  
Org.nr.:

\_\_\_\_\_  
bankkontonummer

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Signatur / Grunneier

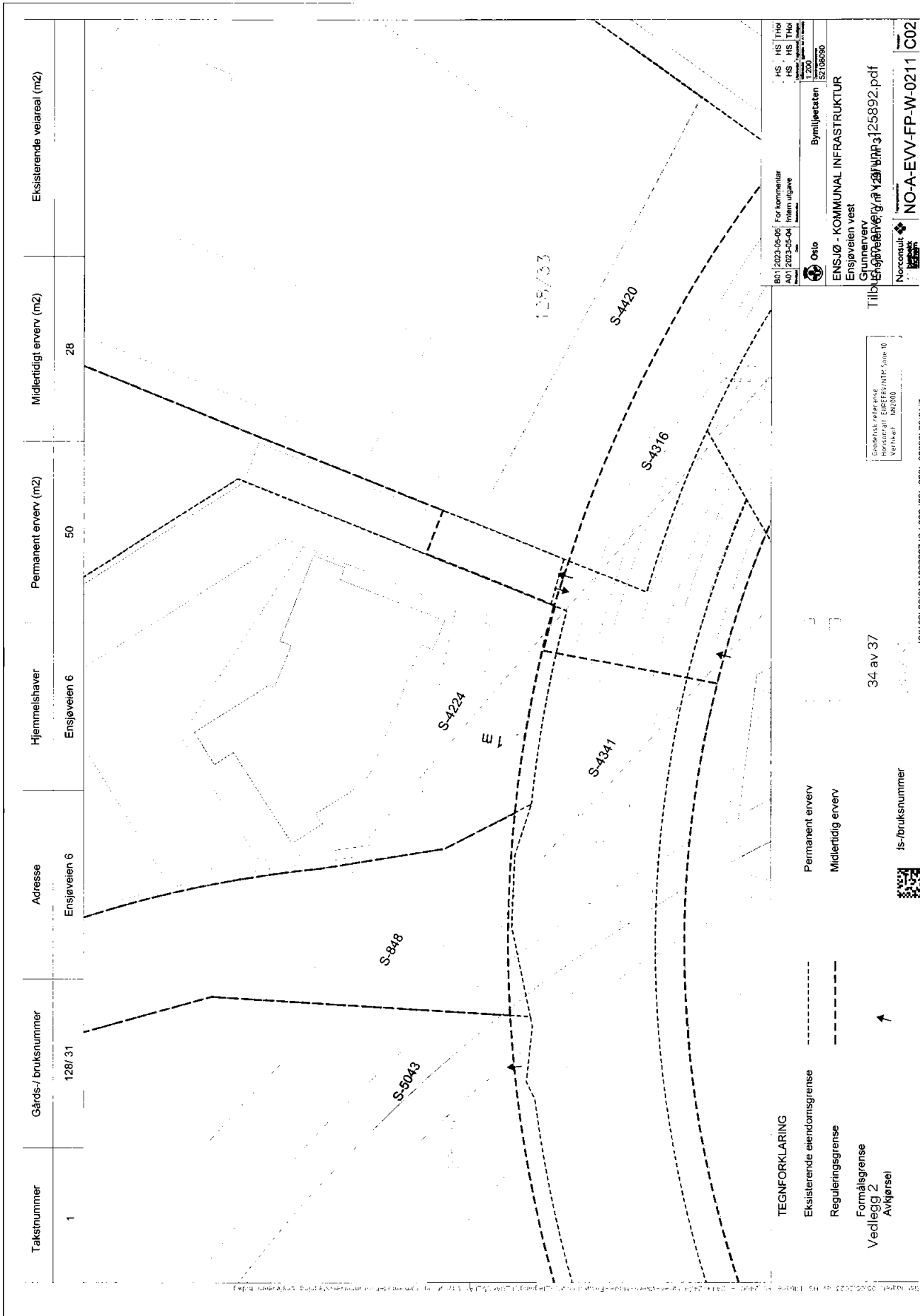
\_\_\_\_\_  
gjentas med blokkbokstaver

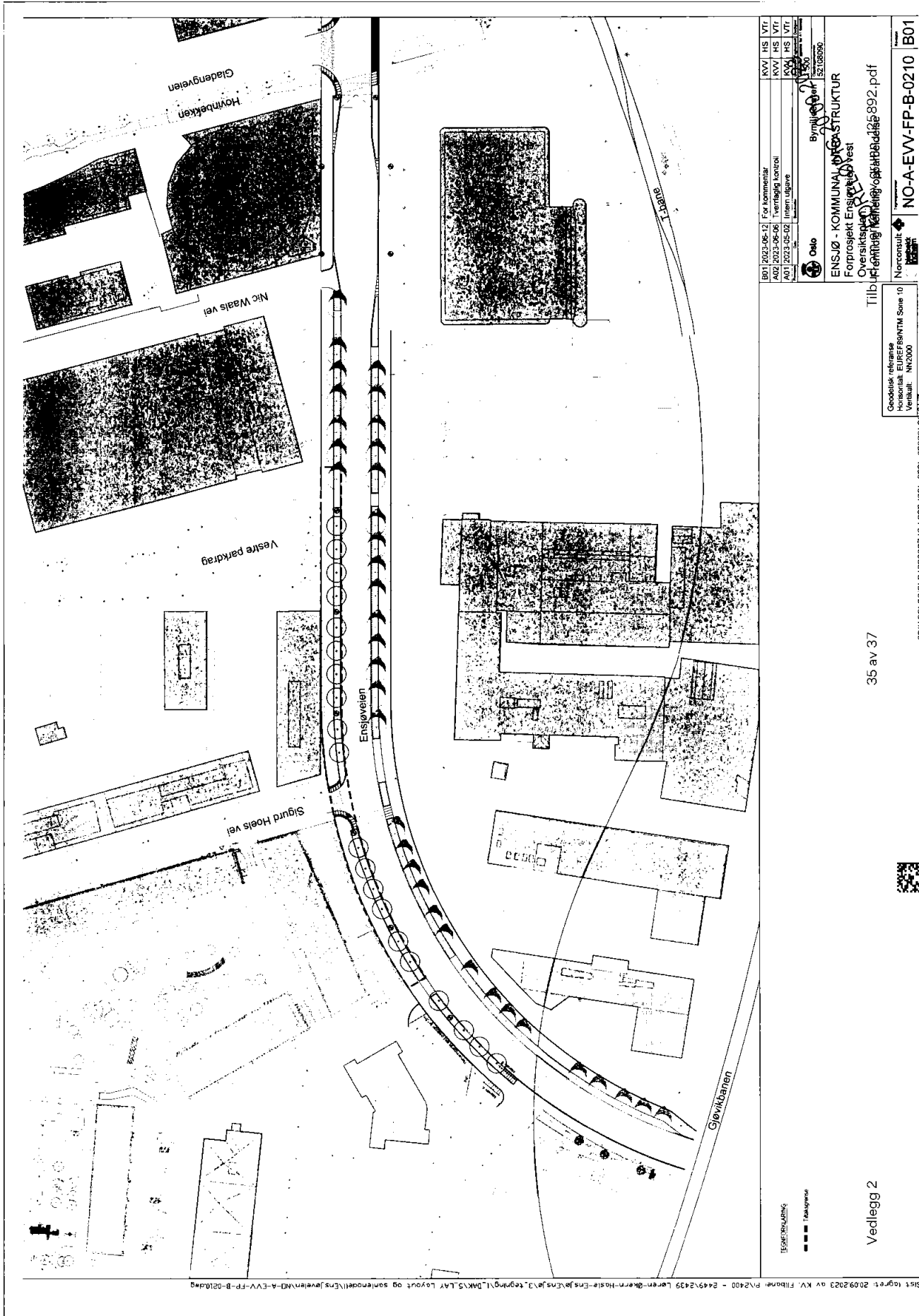
\_\_\_\_\_  
Org.nr.:

\_\_\_\_\_  
bankkontonummer

2/2

2.11.004e5cd9-468e-40bf-a3b4-372be9e07a45.304351f935





B01   2023-06-12	For kommentar	KVI   HS   VIT
A02   2023-06-06	Tverrslags kontroll	KVI   HS   VIT
A01   2023-05-02	Innspill utgave	KVI   HS   VIT
Oslo		Bymønstret   52.08956
ENSJØ - KOMMUNAL FORRETSSTRUKTUR		
Forprosjekt Ensjo kommune Vest		
Oversiktskart		
Tilleggsinformasjon: Oversiktskart 125892.pdf		
Norconsult		NO-A-EVV-FP-B-0210   B01
Geodisk referanse		
Horisontal: EUREF89/NTM Sone 10		
Vertikal: NN2000		
28 L		
35 av 37		
Vedlegg 2		



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 5867 Selskapsnavn: Normannsløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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