



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 994 364	16 291 545
Sum inntekter		7 994 364	16 291 545
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 863 678	2 324 403
Sum kostnader		3 000 598	2 456 523
Driftsresultat		4 993 766	13 835 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 577	6 610
Sum finansinntekter		2 577	6 610
Annen finanskostnad		379 061	940 583
Sum finanskostnader		379 061	940 583
Netto finans		-376 484	-933 973
Ordinært resultat før skattekostnad		4 617 282	12 901 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 617 282	12 901 049
Årsresultat		4 617 282	12 901 049
Totalresultat		4 617 282	12 901 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 617 282	12 901 049
Sum overføringer og disponeringer		4 617 282	12 901 049



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		160 200 000	160 200 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		160 200 000	160 200 001
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		341 598	340 859
Sum finansielle anleggsmidler		341 598	340 859
Sum anleggsmidler		160 541 598	160 540 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 769	
Andre fordringer		42 577	64 026
Sum fordringer		56 346	64 026
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 252 116	3 634 906
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 252 116	3 634 906
Sum omløpsmidler		3 308 462	3 698 931
SUM EIENDELER		163 850 060	164 239 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		84 365 349	79 748 066
Sum opptjent egenkapital		84 365 349	79 748 066
Sum egenkapital		84 680 349	80 063 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 737 808	49 481 458
Øvrig langsiktig gjeld		32 040 000	32 040 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 777 808	81 521 458
Sum langsiktig gjeld		76 777 808	81 521 458
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 041 074	2 410 188
Leverandørgjeld		53 011	126 564
Annen kortsiktig gjeld		297 818	118 515
Sum kortsiktig gjeld		2 391 903	2 655 267
Sum gjeld		79 169 711	84 176 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 850 060	164 239 792



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305810

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 994 364	16 291 545
Sum inntekter		7 994 364	16 291 545
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	132 120
Annen driftskostnad		2 863 678	2 324 403
Sum kostnader		3 000 598	2 456 523
Driftsresultat		4 993 766	13 835 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 577	6 610
Sum finansinntekter		2 577	6 610
Annen finanskostnad		379 061	940 583
Sum finanskostnader		379 061	940 583
Netto finans		-376 484	-933 973
Ordinært resultat før skattekostnad		4 617 282	12 901 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 617 282	12 901 049
Årsresultat		4 617 282	12 901 049
Totalresultat		4 617 282	12 901 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 617 282	12 901 049
Sum overføringer og disponeringer		4 617 282	12 901 049



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA 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

160 200 000

160 200 000

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

Sum varige driftsmidler

160 200 000

160 200 001

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

341 598

340 859

Sum finansielle

anleggsmidler

341 598

340 859

Sum anleggsmidler

160 541 598

160 540 860

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

13 769

Andre fordringer

42 577

64 026

Sum fordringer

56 346

64 026

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

3 252 116

3 634 906

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 252 116

3 634 906

Sum omløpsmidler

3 308 462

3 698 931

SUM EIENDELER

163 850 060

164 239 792

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital	315 000	315 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	84 365 349	79 748 066
Sum opptjent egenkapital	84 365 349	79 748 066
Sum egenkapital	84 680 349	80 063 066
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 737 808	49 481 458
Øvrig langsiktig gjeld	32 040 000	32 040 000
Sum annen langsiktig gjeld	76 777 808	81 521 458
Sum langsiktig gjeld	76 777 808	81 521 458
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 041 074	2 410 188
Leverandørgjeld	53 011	126 564
Annen kortsiktig gjeld	297 818	118 515
Sum kortsiktig gjeld	2 391 903	2 655 267
Sum gjeld	79 169 711	84 176 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	163 850 060	164 239 792



Organisasjonsnr: 992 360 658
NORMANNSLØKKA 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

5867 Normannsløkka Borettslag





Til andelseierne i Normannsløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18:00 i Nabolagshuset, Petersborg (Sigurd Hoels vei 35)

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Normannsløkka Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag avholdes
torsdag 12. mai 2022 kl. 18:00 i Nabolagshuset, Petersborg (Sigurd Hoels vei 35)

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring, svartid ved henvendelser til styret
- B) Endring av deler av trivselsreglenes punkt 3
- C) Vedtektsendringer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 06.04.2022
Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland Jan Henry Blix Liv Ovedie Hay

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Teigland	2020 - 2022
Styremedlem	Jan Henry Blix	2021 - 2023
Styremedlem	Liv Ovedie Hay	2020 - 2022
Varamedlem	Laila Davidsen	2021 - 2022
Varamedlem	Olav Hermansen	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Ensjøveien 6 A, B

Gårds- og bruksnummer:

128 31

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.

Normannsløkka 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 i perioden 2021 / 2022

I perioden 2021 – 2022 har det vært avholdt 8 styremøter der alle styremedlemmene og varamedlemmene har vært innkalt. Det har vært god deltagelse. Smittevern hensyn gjør at noen møter har blitt holdt i sykkelrommet, med god avstand mellom deltakerne, andre møter er blitt avholdt på web og på styrevernet.

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

Ingen deltagelse i på kurs i perioden da covid pandemien har begrenset muligheter for dette.

Vaktmester Andersen utfører vaktmesteroppgaver og har ukentlig tilsyn med tekniske anlegg ute og inne. Vernerunde er utført sammen med styret.

Ingen større vedlikehold er avdekket i perioden. Styret har fortsatt å dele ut maling slik at den enkelte kan male trepaneler på sin altan. Alle altaner skal nå være malt av beboerne. Styret har installert nytt kamera/ video overvåking. Alle felleslamper i korridorer, utelys og trappeoppganger nå utstyrt med ledpærer, og energiforbruket på lys er mer enn halvert. Noe justering utenfor dør til garasje blir utført av styret.

Styret har laget grillplass, steinlagt og med grillbord i betong som er klar til sesongen 2022. Det er laget boder /lagringsplass for hagebord, redskap under balkonger i A blokken, med uttak for teknisk strøm.

Beising av utemøbler, tretrapp, lekeplassinramming og sandkasse.

Det er også i denne perioden utfordringer med at noen beboere ikke klarer å legge avfallet opp i avfallscontainere og noen som ikke forstår at sykkelrom ikke er til for dumping av avfall.

Korona pandemien gjorde at det ikke ble avholdt tradisjonell dugnad våren 2020. Beboerne fylte selv opp innleid container med div avfall, og styret samlet noen av beboerne for arbeidsinnsats på forskjellige områder av fellesarealet.

Medlemmer i styret har utført klipping av hekker og annet hagearbeid.



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 6 996 263 mot kr 6 988 000 budsjettert. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger til forbruk av ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 000 598 mot kr 2 717 478 budsjettert. Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til strøm og fjernvarme enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 4 617 282 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån), på kr 3 745 549, er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 998 101 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 3 619 181.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 916 559 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 335 000 til ordinært vedlikehold.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

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. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets 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 2022.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene fra 01.01.2022:

- Felleskostnader 'Oppvarming/varmtvann' øker med 36 % fra 01.01.2022, for å imøtekomme forventet kostnad i 2022.
- Felleskostnader 'Bredbånd': Kostnader til bredbånd skilles ut som en egen linje på giro for fellesutgifter fra 01.01.2022. Dette utgjør kr. 219 per andel per måned.
- Ordinære felleskostnader reduseres med ca. 4,50 % fra 01.01.2022 (kostnader til bredbånd skilt ut, ordinære felleskostnader deretter økt med 3,5 % - dette utgjør til sammen en reduksjon av denne kategorien på ca. 4,50 %).
- Felleskostnader 'Garasje' reduseres med kr. 100 per plass per måned fra 01.03.2022, som følge av at infrastruktur til lading i garasjen da er nedbetalt av alle som eier garasjeplass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Normannsløkka 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 7137U-0JP6X-WWHBP-HWT7M-CSOES-SALIL



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-10 10:10:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7137U-0JP6X-WWHBP-HWT7M-CSOES-SALIL

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>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.	1 043 664	696 398	1 043 664	916 559
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 617 282	12 901 049	3 735 522	3 824 230
Tillegg salgssum anl. midler	14 1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 745 549	-4 107 126	-4 160 000	-3 825 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -998 101	-8 445 024	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-739	-1 633	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-127 106	347 266	-424 478	-770
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	916 559	1 043 664	619 186	915 788
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 308 462	3 698 931		
Kortsiktig gjeld	-2 391 903	-2 655 267		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	916 559	1 043 664		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 124 610	5 047 675	4 166 712	4 073 256
Innkrevde felleskostnader	2	2 836 312	2 780 912	2 821 288	3 029 744
Ladepunkt		35 341	0	0	0
Andre inntekter		0	17 934	0	25 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 996 263	7 846 521	6 988 000	7 128 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-12 120	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-9 894	-11 309	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 373	-108 288	-111 500	-116 000
Konsulenthonorar	6	-3 418	-5 530	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-235 934	-278 420	-368 000	-335 000
Forsikringer		-313 096	-296 004	-312 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-589 924	-578 085	-571 958	-588 250
Energi/fyring	9	-946 960	-430 204	-590 000	-830 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 564	-172 500	-165 600	-165 600
Andre driftskostnader	10	-487 516	-444 064	-441 500	-468 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 000 598	-2 456 523	-2 717 478	-2 984 770
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 995 665	5 389 998	4 270 522	4 143 230
Innbetalt andel fellesgjeld		998 101	8 445 024	0	0
DRIFTSRESULTAT		4 993 766	13 835 022	4 270 522	4 143 230
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 577	6 610	0	0
Finanskostnader	12	-379 061	-940 583	-535 000	-319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-376 484	-933 973	-535 000	-319 000
ÅRSRESULTAT		4 617 282	12 901 049	3 735 522	3 824 230
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 617 282	12 901 049		



13 Normannsløkka Borettslag

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	14	0	1
Øremerkede bankinnskudd	21	341 598	340 859
SUM ANLEGGSMIDLER		160 541 598	160 540 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55 532	44 244
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer	15	779	19 782
Driftskonto OBOS-banken		2 401 920	2 786 548
Sparekonto OBOS-banken		850 195	848 357
SUM OMLØPSMIDLER		3 308 462	3 698 931
SUM EIENDELER		163 850 060	164 239 792
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	84 365 349	79 748 066
SUM EGENKAPITAL		84 680 349	80 063 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	44 737 808	49 481 458
Borettsinnskudd	18	32 040 000	32 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 777 808	81 521 458
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		109 328	118 515
Leverandørgjeld		53 011	126 564
Påløpte renter		179 864	316 388
Påløpte avdrag		1 861 210	2 093 800
Annen kortsiktig gjeld	19	188 490	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 391 903	2 655 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 850 060	164 239 792
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Normannsløkka Borettslag

Torbjørn Teigland/s/

Jan Henry Blix/s/

Liv Ovedie Hay/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**

Felleskostnader	2 189 856
Oppvarming/varmtvann	500 100
Garasje	131 040
Eiendomsskatt	15 316
Kapitalkostnader på IN-lån	4 123 707
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	903
Overført til kapitalkostnader	-4 124 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 836 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 894.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 418
SUM KONSULENTHONORAR	-3 418

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 893
Drift/vedlikehold VVS	-21 803
Drift/vedlikehold elektro	-22 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 123
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 423
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 934

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 333
Vann- og avløpsavgift	-310 948
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-263 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-589 924

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-181 091
Fjernvarme	-765 869
SUM ENERGI / FYRING	-946 960

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 899
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 933
Verktøy og redskaper	-7 479
Driftsmateriell	-852
Vaktmestertjenester	-173 089
Video-/kameraovervåkning	-45 115
Renhold ved firmaer	-189 507
Andre fremmede tjenester	-12 795
Kontor- og datarekvisita	-584
Trykksaker	-940
Andre kontorkostnader	-8 164
Porto	-1 197
Bilgodtgjørelse	-4 888
Bank- og kortgebyr	-3 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-487 516

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 577
SUM FINANSINTEKTER	2 577

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-379 061
SUM FINANSKOSTNADER	-379 061

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	137 772 000
SUM BYGNINGER	137 772 000

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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV-overvåkning	
Kostpris	67 198
Avskrevet tidligere	-67 197
Avgang 2021	-1
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	779
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	779

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	59 080 193
Egenkapital fra IN tidligere år	45 280 225
Egenkapital fra IN 2021	998 101
Reduksjon EK fra IN	-20 993 170
SUM ANNEN EGENKAPITAL	84 365 349

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 398 317	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 745 549	
Nedbetalt tidligere, IN	45 280 225	
Nedbetalt i år, IN	998 101	
		-44 737 808
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-44 737 808

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1 -32 040 000

SUM BORETTSINNSKUDD -32 040 000**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

Påløpte kostnader - leverandørfakturaer -188 560

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -188 490**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	44 737 808
Påløpte avdrag	1 861 210
Beregnete IN-forpliktelser	25 285 156
TOTALT	103 924 174

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

Bygninger	137 772 000
Tomt	22 428 000
TOTALT	160 200 000

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



INNKOMNE FORSLAG

Sak A) Vedtektsendring, svartid ved henvendelser til styret

Innkomne forslag til Generalforsamlingen 2022, fra Inge Harry Olsen
Jeg foreslår at det i borettslagets vedtekter tas inn et punkt om svartid ved henvendelser til styret.

F.eks.

Styret skal svare på henvendelser fra beboerne innen 3 uker. Dersom styret ikke kan behandle saken innen 3 uker skal avsenderen informeres om forventet tid for svar.

Begrunnelsen for forslaget er min egen erfaring det siste året:

22.07.21 Henvendelse i Vibbo
15.03.22 Svar fra styret etter 236 dager

07.12.21 Epost til styret
07.12.21 Svar fra styret, men ingenting er "fikset"

20.12.21 Epost til styret
23.12.21 Epost til styret
januar 22 Melding via nettsider
februar 22 Kopi av epost lagt i postkasse
(fortsatt ubesvart etter 102 dager)

Alternativt kan dette forslaget være grunnlag for en rutine for styret, for dette er for dårlig selv om jeg forstår at styret har mye å gjøre.

Mvh
Inge Harry Olsen
Ensjøveien 6B, 106

Forslag til vedtak:

Jeg foreslår at det i borettslagets vedtekter tas inn et punkt om svartid ved henvendelser til styret. F.eks. Styret skal svare på henvendelser fra beboerne innen 3 uker. Dersom styret ikke kan behandle saken innen 3 uker skal avsenderen informeres om forventet tid for svar.

Styrets innstilling til forslaget:

Forslaget avvises.
Styret bestemmer selv saksbehandlingstid i sine rutiner.



Sak B) Endring av deler av trivselsreglenes punkt 3

Innkømne forslag til Generalforsamlingen 2022, fra Bente Schølberg

Hei! Forslag om endring av trivselsregler til styremøte: Det er nå mye støyende bygging i området, så det hadde vært fint å ha noe ro i helgene. Legger ved forslag til endring:

Forslag om endring av trivselsregler:

punkt 3.Støy/oppussing

Endre fra: Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mellom 20.00-08.00

Endre til: Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mandag-fredag 20.00-08.00, lørdag etter kl.16.00 og alle søndager samt helligdager.

Sendt fra min iPhone

9. mar. 2022 kl. 16:36 skrev Bente Schjølberg <benteschjolberg@icloud.com>:

Forslag til vedtak:

Endre deler av trivselsreglenes punkt 3 fra følgende:

Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mellom 20.00-08.00.

Endre til: Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mandag-fredag 20.00-08.00, lørdag etter kl.16.00 og alle søndager samt helligdager.

Styrets innstilling til forslaget:

Forslaget avvises.

Loven om helligdager og helligdagsfred vil regulere støyende søndagsarbeid.



Sak C) Vedtektsendringer

Styrets forslag til Generalforsamlingen 2022.
Normannsløkka borettslags vedtekter.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Se vedtektene vedlagt.

Forslag til endring/tillegg til:

Punkt 12 Parkeringsforhold

12-1 Parkeringsplasser i garasjeanlegget

Noen andelseiere har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget hvor retten er knyttet opp til egen leilighet. Alle bruksretter skal registreres hos forretningsfører.

Bruksretten skal følge andelen ved salg av leilighet, men kan også selges internt blant andre andelseiere i borettslaget. Internt salg av bruksrett kan skje frem til salg av andelseiers leilighet/ kontraktundertegnelse med kjøper/ny andelseier.

Etter kontraktundertegnelse mister selger retten til salg av bruksrett til sin garasje plass.

En andelseier kan erverve bruksrett til maksimum 2 garasje plasser.

Parkering er kun tillatt innenfor oppmerkede parkeringsplasser. Biler eller andre kjøretøy parkert utenfor oppmerkede parkeringsplasser/kjørebane kan bli borttauert for eiers regning.

Oppslag som varsler om borttauing skal være synlig i garasjeanlegget.

Det er kun tillatt å lagre dekk og ladekabler i garasjeanlegget på egen parkeringsplass.

Dekk og ladekabler skal henges opp på veggskinne og opp fra gulvet i stropper/tau slik at renhold kan utføres maskinelt.

12-2 Utleie av egen garasje plass

Det er kun tillatt å leie ut egen garasje plass internt til beboere i borettslaget.

12-3 Gjesteparkeringsplasser

Borettslaget har oppmerkede gjesteparkeringsplasser. Det skal ligge gyldig gjesteparkeringskort utstedt av styret/parkerings-oppfølgingsfirma synlig i bilens frontvindu ved bruk av plassene. Plassene er kun til besøkende til beboere i borettslaget når besøket finner sted og det er ikke tillatt å bruke plassene til egen privatbil. Overtredelse kan medføre bøter/borttauing for bileiers regning. Det er skilting på borettslagets område med parkeringsbestemmelser.



12-4 Ladepunkt for EI-bil i garasjen

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

Forslag til endring/tillegg til:

14. Innendørs fellesområder.

14-1 Brannsikkerhet

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.

Det er ikke tillatt og åpne vinduer i trappeløpet eller takluke for utlufting. Trappeløp settes under trykk ved brannalarm og fordrer at vinduer og branddører er lukket.

14-2 Sykkelboder

Sykkelboder er kun beregnet for oppbevaring av sykler og sykkelvogner, barnevogner, små el-scootere for bevegelseshemmede. Gjensatte sykler og vrak samt deler til foranstående vil bli fjernet av styret etter forutgående varsel.

14-3 Borettslagets postkassesystem

Postkassesystem for beboere i inngangspartier eies av fellesskapet. Merking med navn på egen postkasse skal være med postvesenets standard plastskilt slik at det ser pent og estetisk ut. Skilt bekostes av den enkelte.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til endrede vedtekter godkjennes



**Vedtekter
for
Normannsløkka Borettslag Org. nr. 992 360 658**

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.02.2008
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.05.2010
Endringer vedtatt på generalforsamling 20.04.2016 (§12-2)**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Normannsløkka Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



(5) Utbygger og stifter av borettslaget har rett til å eie og leie ut andeler som forblir usolgt i samsvar med borettslagslovens §§ 2-12, 4-2 og 5-6 .

En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og overlating av bruk

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

3-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

4-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Felleskostnader og pantesikkerhet

5-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Av borettslagets kostnader forbundet med oppvarming og varmtvann skal 50% fordeles likt mellom andelseierne og 50% fordeles etter arealet på leilighetene.



(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.



7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen



8-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

8-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

8-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer av bruksrett til garasjeplasser kan kun skje med samtykke fra de det gjelder jf § 12-1.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Parkeringsplasser

12-1 Parkeringsplasser

Bruksretten skal i utgangspunktet følge andelen ved salg, men kan også selges internt mellom andelseiere i borettslaget.

I tillegg har utbygger Selmer Property bruksrett til garasjeplasser i samsvar med egen bruksrettsavtale med borettslaget.

12-2 Ladepunkt for EL-Bil i garasjen

«Ladepunkt for ladbare kjøretøy kan installeres på andelseierens garasjeplass. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør utpekt av styret, og bekostes av andelseier som disponerer garasjeplassen. Andelseier skal betale fulle faktiske kostnader for bruk av ladepunktet.

Det skal skrives kontrakt om vilkår for installasjon og bruk mellom borettslaget og andelseier før installasjonen kan tas i bruk.»

13. Kameraovervåking

13-1 Kameraovervåking

Kameraovervåking av borettslagets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke



straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: styret@normannsløkka.no. For mer informasjon se våre hjemmesider på www.normannsløkka.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

Vaktmester Andersen ivaretar det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret forestår innkjøp av renholdstjenester og øvrig nødvendige vedlikehold og fagarbeid ved behov.

Parkering

Borettslaget har 2 gjesteparkeringsplasser.

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 styret.

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 slukkeutstyr 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 **1. juli og 1. januar** 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..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Normannsløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

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.



5867 Normannsløkka Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.