



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 875 719	7 641 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 875 719</b>	<b>7 641 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 330 827	5 327 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 399 287</b>	<b>5 395 738</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 476 432</b>	<b>2 245 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 821	20 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 821</b>	<b>20 891</b>
Annen finanskostnad		874 792	1 031 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>874 792</b>	<b>1 031 304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-850 971</b>	<b>-1 010 413</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 625 461	1 234 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		87 790 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 790 000	87 790 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		87 790 000	87 790 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35 202
Andre fordringer		240 973	196 270
Sum fordringer		240 973	231 472
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 574	1 037 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 574	1 037 818
Sum omløpsmidler		1 168 547	1 269 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		215 000	210 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>215 000</b>	<b>210 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 169 950	5 544 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 169 950</b>	<b>5 544 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 384 950</b>	<b>5 754 489</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		42 936 074	44 543 011
Øvrig langsiktig gjeld		38 383 150	38 386 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>81 319 224</b>	<b>82 929 761</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 319 224</b>	<b>82 929 761</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 858	193 709
Leverandørgjeld		32 555	142 614
Annen kortsiktig gjeld		49 960	38 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>254 373</b>	<b>375 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 573 597</b>	<b>83 304 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446706

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 990 567 816  
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 875 719	7 641 136
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 875 719</b>	<b>7 641 136</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 330 827	5 327 278
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 399 287</b>	<b>5 395 738</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 476 432</b>	<b>2 245 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 821	20 891
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 821</b>	<b>20 891</b>
Annen finanskostnad		874 792	1 031 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>874 792</b>	<b>1 031 304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-850 971</b>	<b>-1 010 413</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 625 461	1 234 985
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>



Organisasjonsnr: 990 567 816  
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		87 790 000	87 790 000
Sum varige driftsmidler		87 790 000	87 790 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

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

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35 202
Andre fordringer	240 973		196 270
Sum fordringer	240 973		231 472

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		927 574	1 037 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		927 574	1 037 818

Sum omløpsmidler		1 168 547	1 269 290
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		215 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		215 000	210 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	7 169 950	5 544 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 169 950</b>	<b>5 544 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 384 950</b>	<b>5 754 489</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 936 074	44 543 011
Øvrig langsiktig gjeld	38 383 150	38 386 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>81 319 224</b>	<b>82 929 761</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>81 319 224</b>	<b>82 929 761</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 858	193 709
Leverandørgjeld	32 555	142 614
Annen kortsiktig gjeld	49 960	38 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>254 373</b>	<b>375 040</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 573 597</b>	<b>83 304 801</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>



Organisasjonsnr: 990 567 816  
NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Normannsgata 4 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes tirsdag 25.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag 31.05.21 kl. 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Normannsgata 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes tirsdag 25.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag 31.05.21 kl. 09:00

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

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Marius Haraldsen og Irmelin Stødle velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**  
**Det skal velges 1 styreleder for 2 år, 3 styremedlemmer for 2 år og**  
**2 varamedlemmer for 1 år**

<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
<b>Styreleder</b>	Irmelin Stødle	
<b>Styremedlem</b>	Anne Hellandris	
<b>Styremedlem</b>	Marie Karlsrud	
<b>Styremedlem</b>	Marius Haraldsen	
<b>Varamedlem</b>	David Bakke	
<b>Varamedlem</b>	Julia Alopæus	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Adrian Jakob Pracon	2020-2022
Styremedlem	Anne-Marie Stenvåg Egset	2020-2022
Styremedlem	Erlend Gausen	2019-2021
Styremedlem	Hans Marius Haraldsen	2020-2022
Varamedlem	David Sidi John Bakke	2020-2021
Varamedlem	Mathias Slettholm	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Normannsgata 4 Borettslag

Borettslaget består av 43 andelsleiligheter.

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

Normannsgata 4

Gårds- og bruksnummer:231/22

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Normannsgata 4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Det siste året har vært krevende for de fleste og styret har jobbet hardt for at borettslaget skulle opprettholde god funksjon. Blant annet har styret vært tidlig ute med å se etter løsninger for beboere som har blitt permittert eller mistet jobben som følge av den første nedstengingen av landet.

I tillegg har styret prioritert å ivareta smittevern i borettslaget. Håndspritdispensere finnes ved inngangsdørene og vi har økt intensitet av vask og renhold av typiske kontaktflater. Det har igjennom hele perioden vært restriksjoner på å følge kommunens smitteverntiltak, også i fellesområdene.

Styret har hatt utfordringer med å gjennomføre fysiske møter, men har avviklet både digitale styremøter og behandlet saker via epost.

Det har vært behov for mye vedlikehold i året som har gått og styret har derfor iverksatt flere tiltak for å utbedre borettslagets funksjonalitet. Blant annet har alle leilighetene hatt rens av ventilasjon og avløp. Styret har inngått en serviceavtale med Nordvest-Vinduer for å vedlikeholde vinduer og dører i leilighetene. Det blir gjennomført kontroll av alle vinduer og dører når smitteverntiltakene lettes nok til at dette er forsvarlig.

Styret har gjennomført service på varmeanlegget da det har vist seg å være ustabil i flere ledd av borettslaget. Dette arbeidet pågår fortsatt og vi regner med at arbeidet slutføres innen noen uker.

I tillegg har det vært en pågående lekkasje i bodene som styret har jobbet i lengre tid med å utbedre. Arbeid med dette har nå blitt slutført.

Trappene ved inngangspartiet har også blitt renovert som følge av at de var svært slitte og ødelagte.

Styret har fulgt opp vedtaket i generalforsamling som ber om at garasjeanlegget klargjøres for ladere til elbil. Dette arbeidet er i slutfasen og det har blitt montert 6 ladere i garasjen, samt lagt infrastruktur til de øvrige plassene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 531 617.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 399 287.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 625 461 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 344 102 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 281 359.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 914 174 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020.

### 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 14 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Normannsgata 4 Borettslag.

### Lån

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Normannsgata 4 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Normannsgata 4 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:35:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZUXEU-S8CCD-G664D-VE383-5E75E-UFTGZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>894 250</b>	<b>802 304</b>	<b>894 250</b>	<b>914 174</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 625 461	1 234 985	1 064 240	1 322 990
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-344 102	-2 488 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	1 779 412	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 262 835	-448 401	-1 215 000	-1 341 000
Økning annen langsiktig gjeld		7 200	3 600	0	0
Red. annen langs. gjeld		-10 800	-4 650	0	0
Økning andeler (1 stk)		5 000	15 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>19 924</b>	<b>91 946</b>	<b>-150 760</b>	<b>-18 010</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>914 174</b>	<b>894 250</b>	<b>743 490</b>	<b>896 164</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 168 547	1 269 290		
Kortsiktig gjeld		-254 373	-375 040		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>914 174</b>	<b>894 250</b>		



Normannsgata 4 Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 658 531	938 300	1 739 904	1 592 436
Innkrevde felleskostnader	2	1 794 551	1 672 212	1 839 096	1 925 564
Andre inntekter	3	78 535	2 542 624	25 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 531 617</b>	<b>5 153 136</b>	<b>3 604 000</b>	<b>3 518 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 938	-8 936	-10 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-71 893	-69 868	-71 000	-74 500
Konsulenthonorar	7	-2 741	-12 010	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-297 887	-4 191 591	-201 000	-225 000
Forsikringer		-176 431	-157 014	-162 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-233 187	-216 539	-233 200	-235 500
Energi/fyring	10	-221 805	-343 485	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 688	-220 055	-250 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-95 259	-107 781	-96 600	-95 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 399 287</b>	<b>-5 395 738</b>	<b>-1 442 260</b>	<b>-1 470 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 132 330</b>	<b>-242 603</b>	<b>2 161 740</b>	<b>2 047 990</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		344 102	2 488 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 476 432</b>	<b>2 245 397</b>	<b>2 161 740</b>	<b>2 047 990</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 821	20 891	15 000	0
Finanskostnader	13	-874 792	-1 031 304	-1 112 500	-725 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-850 971</b>	<b>-1 010 413</b>	<b>-1 097 500</b>	<b>-725 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 625 461</b>	<b>1 234 985</b>	<b>1 064 240</b>	<b>1 322 990</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 625 461	1 234 985		



Normannsgata 4 Borettslag

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	73 284 000	73 284 000
Tomt		14 506 000	14 506 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>87 790 000</b>	<b>87 790 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader	15	10 182	490
Kundefordringer		0	35 202
Forskuddsbetalte kostnader		179 332	187 703
Andre kortsiktige fordringer	16	51 459	8 077
Driftskonto OBOS-banken		68 521	310 183
Driftskonto OBOS-banken II		10 013	10 008
Sparekonto OBOS-banken		849 040	717 627
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 168 547</b>	<b>1 269 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 43 * 5000		215 000	210 000
Annen egenkapital	17	7 169 950	5 544 489
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 384 950</b>	<b>5 754 489</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	42 936 074	44 543 011
Borettsinnskudd	19	38 340 000	38 340 000
Annen langsiktig gjeld	20	43 150	46 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>81 319 224</b>	<b>82 929 761</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 275	38 717
Leverandørgjeld		32 555	142 614
Påløpte renter		61 982	94 789
Påløpte avdrag		109 876	98 920
Annen kortsiktig gjeld	21	30 685	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>254 373</b>	<b>375 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>88 958 547</b>	<b>89 059 290</b>
Pantstillelse	22	93 915 000	93 930 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.05.2021

Styret i Normannsgata 4 Borettslag

Adrian Jakob Pracon/s/

Anne-Marie Stenvåg Egset/s/

Erlend Gausen/s/

Hans Marius Haraldsen/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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



Normannsgata 4 Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	918 240
Balkonglån	247 519
Garasje	244 800
Fjernvarme	220 380
Tv/ internett	210 012
MC-plass	31 800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 670 467
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 936
Overført til kapitalkostnader	-1 658 531
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 872 751</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

MC-plass	-29 000
Garasje	-49 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 794 551</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	225
Nettinnbetalinger	250
Fakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	49 137
Nøkler	1 000
Kontantoppgjør fra forsikringsselskapet ifm lekkasje i bod	27 923
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>78 535</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 938.



Normannsgata 4 Borettslag

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 741
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 741</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-158 894
Drift/vedlikehold VVS	-3 843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 149
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 939
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-297 887</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 136
Renovasjonsavgift	-108 050
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-233 187</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 015
Fjernvarme	-166 790
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-221 805</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspilder	-8 033
Vaktmestertjenester	-33 673
Renhold ved firmaer	-32 703
Andre fremmede tjenester (avtale borttauing, IN-adm.)	-10 667
Trykksaker	-2 475
Andre kontorkostnader	-1 452
Porto	-1 271
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-2 937
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 259</b>



Normannsgata 4 Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 490
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	695
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 472
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 821</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Garasjelån)	-118 442
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Balkonglån)	-27 840
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (IN-lån)	-728 369
Renter på leverandørgjeld	-141
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-874 792</b>

## NOTE: 14

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	73 284 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>73 284 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.231/bnr.22

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

## NOTE: 15

### RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	36 682
Tap på krav (avsatt i 2015)	-26 500
<b>SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 182</b>

## NOTE: 16

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	2 322
Avsatt utfakturert Skjønnhetslegen AS, og Xania Eiendom AS (næring)	49 137
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>51 459</b>

## NOTE: 17

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	766 422
Egenkapital fra IN tidligere	6 238 000
Egenkapital fra IN 2020	344 102
Reduksjon EK fra IN	-178 574
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>7 169 950</b>



Normannsgata 4 Borettslag

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

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (Garasjelån)

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig 2016	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 913	
Nedbetalt i år	150 472	
		-5 826 615

Handelsbanken (Balkonglån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2019	-1 779 412	
Nedbetalt tidligere	355 417	
Nedbetalt i år	182 201	
		-1 241 794

Handelsbanken (IN-lån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 33 år.

Opprinnelig, 2016	-43 450 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	70 071	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	930 162	
Nedbetalt tidligere, IN	6 238 000	
Nedbetalt i år, IN	344 102	
		-35 867 665

Lånet er et annuitetslån.

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

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-42 936 074**

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008 **-38 340 000**

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-38 340 000**

## NOTE: 20

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer **-43 150**

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-43 150**



Normannsgata 4 Borettslag

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (fjernvarmekostnader og strømkostnader desember)	-30 685
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 685</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 340 000
Pantelån	42 936 074
Påløpte avdrag	109 876
Beregnete IN-forpliktelser	6 403 528
<b>TOTALT</b>	<b>87 789 478</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	73 284 000
Tomt	14 506 000
<b>TOTALT</b>	<b>87 790 000</b>



Normannsgata 4 Borettslag

## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har ikke fast kontortid. Henvendelser sendes pr e-post til [styret@normannsgata4.no](mailto:styret@normannsgata4.no). Se borettslagets hjemmeside på [www.normannsgata4.no](http://www.normannsgata4.no) for ytterligere informasjon.

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Borettslaget har innleide vaktmester- og renholdstjenester. Ved spørsmål rundt dette ta kontakt med styret på [styret@normannsgata4.no](mailto:styret@normannsgata4.no)

### Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med garasjeansvarlig på [garasje@normannsgata4.no](mailto:garasje@normannsgata4.no). Garasjeanlegget har ikke gjesteparkering.

### Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal kan bestilles hos styret. Se borettslagets internettsider for pris.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79458795. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Brannsikringsutstyr

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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 Skadeforsikringssselskapet 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER

### NORMANNSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret 25.05.2016

#### § 1. LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Normannsgata 4 Borettslag med forretningskontor i Oslo.

#### § 2. FORMÅL

(1) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borettsrett i de bygg laget eier til andelseierne.

(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

#### § 3. ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr. 5.000,-

(2) Fysiske personer og juridiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

(3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(4) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

#### § 4. OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan ikke nekte godkjenning når det ellers ikke er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

(6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.



## § 5. BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Borettslaget skal tillate fremleie i den grad loven tillater det.

## § 6 PANT

Borettslaget har panterett med 1. prioritet på inntil 50.000,- i hver andel for skyldig husleie.

## § 6. STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av 1 leder, som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Foretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og styreleder velges for et tidsrom av 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

(5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 7. STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

- ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2.ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av den årlig husleie.



(8) Lagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

## § 8. FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en foretningsfører. Avtaler om foretningsførsel blir gjort av styret.

## § 9. GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller foretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til såvel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst 8, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest 8 uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som foretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Foretningsfører har møterett på generalforsamling.

## § 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering.

- a) Opptaking av navnefortegnelse.
- b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegneprotokollen.
- c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styret.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsmeldingen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

(2) Revisors beretning skal alltid leses opp.



(3) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 11. VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr. §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 12. REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. april.

(3) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og foretningsfører.

(4) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(5) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(6) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på hos foretningsfører.

## § 13. REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av foretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 14. OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med



minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent adresse innen 8 dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

## § 15. VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra foretningsfører.

## § 16. KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jf burettslaglova § 1-6.

## § 16. GARASJEANLEGG

(1) Garasjeplassene skal borettslaget leie ut, fortrinnsvis til andelseierne i borettslaget. Leieretten følger den enkelte leilighet og kan overdras sammen med denne. Ved opphør grunnet oppsigelse eller mislighold tilfaller leieretten andelseiere på venteliste. Ventelisten skal bygge på ansinitetsprinsippet.

(2) Leietakerenes oppsigelsestid for garasjeplassene er 3-tre-mnd med mindre andelen selges til ny eier som ikke ønsker å tre inn i leieforholdet. Ny eier kan da ikke senere kreve garasjeplassen tilbake. Styret kan også godkjenne en kortere oppsigelsestid dersom øvrige andelseiere står på venteliste for plass.

(3) Garasjeplassene kan ikke fremleies uten styrets godkjenning.

(4) Prisliste for leie av garasjeplassene blir til enhver tid fastsatt av borettslagets styre.

(5) Leietageren må rette seg etter de husordensregler som til enhver tid gjøres gjeldende for bygningene m/garasjeanlegg. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som oppbevaringsplass eller verksted eller til mekking, men er kun til parkering av 1 stk. motorisert kjøretøy.

## §17 – KAMERA/VIDEOOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåking av borettslagets fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktet til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.



# NORMANNSGATA 4

## BORETTSLAG

### HUSORDENSREGLER

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. For å skape best mulig boforhold, skal alle å følge husordensreglene. Vesentlige brudd på husordensregler kan føre til oppsigelse av boretten og all godkjenning til framleie.

#### §1 Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av de som gis adgang til leiligheten. Andelseier er pliktig til å sette leietager inn i husordensreglene. Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Husk at lojal oppfølging av reglene er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

#### §2 Fellesarealer

Private gjenstander skal ikke oppbevares utenfor bodene, på gårdsplass, trappeoppganger, korridorer, svalgang, takterrasse, garasje og øvrig fellesareal.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Svalgangen er også rømningsvei, den skal holdes ryddig med fri gangpassasje.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere (se oppslag på søppelrom), disse lukkes etter bruk for å holde skadedyr unna. Pappesker brettes pent sammen og legges i papirbeholdere. Følg for øvrig anvisninger/ oppslag om sortering av søppel.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Søppel, reklamemateriell, sigarettstumper, dyreekskrementer og lignende er å betrakte som forurensning.

Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av borettslagets fellesområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å sette opp/montere skilt, montre, automater, lykter, parabolantennor og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Dørpumper skal ikke kobles fra.

Tap av nøkler skal meldes til styret eller forretningsfører omgående.

#### §3 Boder

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.



Beboere som har lufterventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

#### §4 Indre orden

Den enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin andel, og for at alle som ellers gis adgang til leiligheten eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine andeler i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen andel og tilhørende bod. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

#### §5 Dyrehold

Eier plikter å holde husordensreglene. Det er ikke tillatt å la hunder gjøre sitt fornøden i bakgården. Eier skal til enhver tid holde tilsyn med kjæledyr som befinner seg på takterrassen eller i andre fellesområder, som gårdsrommet eller garasjen (og sørge for at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere). Kjæledyr kan ikke være på fellesområdene uten tilsyn.

#### §6 Nattero m.v.

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningene (lørdag, søndag og helligdager til kl 09). Det betyr at støyende aktiviteter i forbindelse oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Fester varsles i god tid på oppslagstavle.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

#### §7 Parkering

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene, og kun for de som har inngått leieavtale med borettslaget. Gjester henvises til gateparkering.

Sykler skal settes i sykkelstativ i garasjen eller oppbevares i eierens kjellerbod.

Garasjeanlegget skal holdes ryddig. Garasjen er for parkering av kjøretøyer, ikke oppbevaring av løsøre.

#### §8 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte andeler til å delta. Ved utleie av leilighet skal det kontraktsfestes med leietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i borettslaget.

#### §9 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som følge av brudd på husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis andelseier ikke selv bor i leiligheten, plikter andelseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for Andelseiers regning.

Gjentatte brudd på husordensreglene er grunnlag for opphør av boforholdet i borettslaget.

For spørsmål og eventuelt avvik kan styret kontaktes på:

[styret@normannsgata4.no](mailto:styret@normannsgata4.no)