

## Til beboerne i Normannsløkka Borettslag

Vi ønsker deg velkommen til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, 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 ordinær generalforsamling 2013

Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag avholdes  
Onsdag 15 mai 2013 kl. 18:00 i sykkelboden i A-blokka (den lengst bort fra  
veien/lengst inne i garasjen). PS: Ta med egen stol.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2012

- A) Årsberetning og regnskap for 2012
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Omgjøre besøksplasser til utleieplasser
- B) Bytte til elektroniske låser.
- C) Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.03.2013  
Styret i Normannsløkka Borettslag

Benjamin Noel Lindkjølen/s/      Olaug Rita Vatnamot Grude/s/      Mensur Sakiri/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Benjamin Noel Lindkjølen	Ensjøveien 6 B
Styremedlem	Olaug Rita Vatnamot Grude	Ensjøveien 6 A
Styremedlem	Mensur Sakiri	Ensjøveien 6 B
Varamedlem	Truc Tran	Ensjøveien 6 A
Varamedlem	Toba Zarrinozv	Ensjøveien 6 A

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, ligger i bydel 6 Gamle Oslo i Oslo kommune og har adresse:

Ensjøveien 6 A, B

Borettslaget har følgende gårds- og bruksnummer : 128-31

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettsrett til egen bolig i borettslaget.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styret har hatt ansvaret for borettslagets økonomi og budsjettering, og sørget for at vi holdt oss innen for budsjetttrammene.

Styret har brukt mye tid på å følge opp ulovlig fremleie av leiligheter. Det er nå ingen ulovlig fremleie i borettslaget så vidt styret er bekjent. Styret har også hatt som oppgave å godkjenne utleiesøknader samt nye beboere.

Styret har brukt tid på å få borettslaget med i Borettsalgenes Sikringsordning, hvilket vi klarte i desember 2012 på tross av at vi ikke formelt oppfylte kravene til medlemskap.

Styret har sørget for å administrere drift og vedlikehold av heiser, varmeanlegget sentralt og varmeovner i leiligheter, hvilket vi har hatt store utfordringer med gjennom vinteren.

Styret brukte tid og ressurser på å fjerne parabolantenner fra balkonger, som var sjenerende for enkelte beboere, og i strid med vedtektene.

Styret har brukt mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, og har gjennom året besvart i overkant av 500 e-poster.

Styret har hatt ansvaret for administrasjon av garasje plasser og boder. Dette har vært utfordrende ettersom det har vært innbrudd og nøkler på avveie, samt hensetting av søppel i bodområdene.

Styret har fulgt opp støyklager fra beboere, både inne i bygningen og fra bygninger i nærheten.

Styret har innhentet tilbud fra forskjellige leverandører på utstyr vi mener vil øke sikkerheten og trivselen i borettslaget.

Styret har jobbet med å få orden på riktig tildeling av boder. En leilighet skal følge en bod.

Styret har fulgt opp brudd i varmtvann anlegget, samt bistått beboerne med bestilling og konfigurering av portåpnere.

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

### **Inntekter**

Inntektene i 2012 var til sammen kr 5.909.628,- mot budsjett 6.054.400,-

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var på kr 1.861.583,- mot budsjett 2.146.500,-

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 189.000,-, mens regnskapet viser kr 263.088,-. Hovedårsaken til avviket var større malingsarbeid som kostet kr 79.100,- og ny hekk til kr 41.768,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 152.667,- foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2012 utgjorde kr 1.079.032,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er kjent med ekstraordinære reparasjoner / utbedringer av heisene i Q1 som kostet i overkant av 80 000kr etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 50 %.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2012.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 930,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets skadehistorikk.

### Lån

Borettslaget har lån i Husbanken. **Lånet er avdragsfritt frem til 01.01.2014.**

På ekstraordinær generalforsamling i september 2010 ble det vedtatt og gi styret fullmakt til å binde renten på lånet. Lånet har fastrente i 5 år fra og med 01.10.2010. Fastrenteavtalen er på 3,10% (nominell) og 3,11% (effektiv).

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

### Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto:	0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

### Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26.03.2013  
Styret i Normannsløkka Borettslag

Benjamin Noel Lindkjølen/s/      Olaug Rita Vatnamot Grude/s/      Mensur Sakiri/s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Normannsløkka Borettslag, som viser et overskudd på kr 152 667. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Normannsløkka Borettslag per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2013

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01</b>		<b>1 206 426</b>	<b>115 671</b>	<b>1 206 426</b>	<b>1 079 032</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskap)		152 667	1 082 916	-31 100	-19 633
Tilbakeføring av avskrivning	15	24 641	7 839	8 000	8 000
Innsk. øremerk. bankkto		-304 703	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-127 395</b>	<b>1 090 755</b>	<b>-23 100</b>	<b>-11 633</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 079 032</b>	<b>1 206 426</b>	<b>1 183 326</b>	<b>1 067 398</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 429 728	3 503 384		
Kortsiktig gjeld		-2 350 696	-2 296 958		
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>		<b>1 079 032</b>	<b>1 206 426</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 909 628	5 987 424	6 054 400	6 110 367
Andre inntekter	3	204	7 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 909 832</b>	<b>5 994 824</b>	<b>6 054 400</b>	<b>6 110 367</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-12 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	-24 641	-7 839	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-6 424	-6 715	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 455	-82 208	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-55 741	-15 175	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-263 088	-134 166	-189 000	-294 000
Forsikringer		-155 174	-146 713	-160 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-345 990	-332 290	-345 000	-354 000
Energi/fyring	10	-305 980	-542 754	-730 000	-600 000
Kabel-/TV-anlegg		-137 010	-138 792	-145 000	-155 000
Andre driftskostnader	11	-413 622	-425 878	-386 500	-434 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 861 583</b>	<b>-1 900 989</b>	<b>-2 146 500</b>	<b>-2 222 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 048 249</b>	<b>4 093 835</b>	<b>3 907 900</b>	<b>3 888 367</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	78 067	962 101	40 000	60 000
Finanskostnader	13	-3 973 649	-3 973 020	-3 979 000	-3 968 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 895 582</b>	<b>-3 010 919</b>	<b>-3 939 000</b>	<b>-3 908 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>152 667</b>	<b>1 082 916</b>	<b>-31 100</b>	<b>-19 633</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		152 667			

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt	14	22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	15	19 040	43 680
Øremerkede midler		304 703	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 523 742</b>	<b>160 243 680</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		88 481	28 493
Kortsiktige fordringer	16	74 355	74 768
Driftskonto i OBOS		2 060 046	2 153 897
Sparekonto i OBOS		1 206 846	1 246 226
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 429 728</b>	<b>3 503 384</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 953 470</b>	<b>163 747 065</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63*5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		1 087 774	935 107
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 402 774</b>	<b>1 250 107</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	128 160 000	128 160 000
Borettsinnskudd	18	32 040 000	32 040 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>160 200 000</b>	<b>160 200 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		281 490	270 169
Leverandørgjeld		71 871	23 982
Påløpne renter		1 997 335	2 002 807
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 350 696</b>	<b>2 296 958</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 953 470</b>	<b>163 747 065</b>
Pantstillelse	19	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 26.03.2013,  
 STYRET FOR NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

BENJAMIN NOEL LINDKJØLEN/s/

OLAUG RITA VATNAMOT GRUDE/s/

MENSUR SAKIRI/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	50 400
Brensel	552 876
Felleskostnader	1 475 004
Renter	3 831 348
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 909 628</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Opprydning reskontro	204
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>204</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2011/2012, og er på kr. 60 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr. 2 220 jfr. note 11.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 424.

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

Juridisk bistand	-10 750
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 991
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-55 741</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-87 128
Drift/vedlikehold elektro	-17 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 748
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 288
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 294
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 919
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-23 482
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 879
Egenandel	-12 000
forsikring	
Kostnader dugnader	-382
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-263 088</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-183 805
Renovasjonsavgift	-162 185
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-345 990</b>

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

Fjernvarme	-124 006
Elektrisk energi	-181 974
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-305 980</b>

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

Container	-6 238
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 506
Vaktmestertjenester	-97 248
Renhold ved firmaer	-174 836
Snørydding/gressklipping	-75 929
Andre fremmede tjenester	-11 828
Trykksaker	-2 249
Aviser, tidsskrifter,	-656

faglitteratur	
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 220
Andre kontorkostnader	-225
Telefon, annet	-16 482
Porto	-8 240
Bank- og kortgebyr	-741
Velferdskostnader	-224
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-413 622</b>

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

Renter av øremerkede midler	4 703
Renter av driftskonto i OBOS	1 953
Renter av sparekonto i OBOS	65 620
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 792
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>78 067</b>

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

Renter, lån i Husbanken	-3 972 960
Gebyrer, lån i Husbanken	-60
Renter leverandørgjeld	-52
Andre rentekostnader	-577
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 973 649</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER/TOMT**

Bygninger: kostpris/Bokf.verdi 2008	137 772 000
Tomt: kostpris/Bokf.verdi 2008	22 428 000
<b>SUM BYGNINGER OG TOMT</b>	<b>160 200 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.128/bnr.31

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tv-overvåkning	
Kostpris	67 198
Avskrevet tidligere	-23 518
Avskrevet i år	-24 641
	19 039
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>19 039</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-24 641</b>
--------------------------------	----------------

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2013)	74 355
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>74 355</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2015.

Renter 31.12.12: 3,10%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2008	-128 160 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-128 160 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-128 160 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Lån HUSBAN	Første avdrag 01/07-2014 Endring i felleskostnader fra 01/01-2014
36, 37		4 350
3, 4		4 400
42, 43		4 450
9, 10		4 550
48, 49		4 600
15, 16		4 650
54, 55		4 700

21, 22	4 800
60, 61	4 850
27, 28	4 900
31	5 850
6, 34, 35	6 100
2	6 150
12, 40, 41	6 250
8	6 300
46, 47	6 350
18	6 400
14	6 450
52, 53	6 500
24	6 550
20, 58, 59	6 600
30, 33	6 700
26	6 750
32	6 950
1	7 000
5, 7	7 150
39	7 200
11, 13	7 300
45	7 350
17, 19, 51	7 450
23, 25, 57	7 600
29, 63	7 700
38	7 950
44	8 050
50	8 200
56	8 300
62	8 450

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-32 040 000
-----------	-------------

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

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

Av anleggets bokførte gjeld er kr 160 200 000,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 en bokført verdi på kr 160 200 000,-



## **Forslag til generalforsamlingen:**

### **A) Omgjøre besøksplasser til utleieplasser**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omgjøre besøksplasser til utleieplasser til bruk for andelshavere eller eksterne. Månedlig leiepris fastsettes av styret. Utleie forutsettes leiekontrakt administrert via borettslagets forretningsfører.

### **B)Bytte til elektroniske låser.**

Etter flere innbrudd, ulovlig bruk av bodene og gjensetting av møbler og annen søppel foreslår styret at vi bruker noe av budsjettoverskuddet fra 2012 til å montere elektroniske låser på dørene i fellesområdene.

Nøkler fungerer slik at kun de som til enhver tid bor i borettslaget kommer inn, og vi trenger ikke å bekymre oss for nøkler på avveie, eller utflyttere som ikke leverer inn nøklene sine.

I bod-områdene vil kun de som har bod innenfor en dør vil ha tilgang til området. Dvs. et bod-rom med 6 boder har kun 6 nøkler tilknyttet, da de som ikke har bod der ikke trenger tilgang.

Styret vil administrere nøklene, og til enhver tid sikre at kun de som skal ha tilgang til de forskjellige områdene har det. Dette vil bidra til betraktelig grad av økt sikkerhet og trivsel for beboerne i Normannsløkka.

Vi har innhentet tilbud på dette:

Installere elektroniske låser på alle fellesdører (13 dører) i borettslaget, inkludert hovedinngangsdørene til bygget. I dette tilbudet inkluderer det 2 nøkler til hver leilighet, med mulighet for å kjøpe flere nøkler (nøkler koster ca. 470kr pr stk - inkl. mva.). Totalprisen på dette er på NOK 83 903 (eks. mva).

Generalforsamlingen kan vurdere om det skal bestilles flere nøkler til hver leilighet.

Styret anbefaler at dette vedtas.

### **C)Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

#### Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

#### Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

#### Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil giroene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

#### Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

#### Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget ?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette.

#### Kostnader

Normannsløkka Borettslag må betale pt. kr 25.750,- dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 5 000,- eks merverdiavgift og maksimum kr 16 500,- eks merverdiavgift. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på kr 4.300,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

#### Styrets vurdering

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Normannsløkka Borettslag borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

## **Orientering om borettslagets drift.**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post [styret@normannslokka.no](mailto:styret@normannslokka.no)

For mer informasjon se våre hjemmesider på [www.normannslokka.no](http://www.normannslokka.no)

### **Vaktmestertjeneste**

Hammersborg Eiendomsdrift AS (HED) ivaretar daglig drift, snømåking, renhold og det løpende vedlikehold i borettslaget i henhold til avtale.

### **Parkering**

Borettslaget har 2 gjesteparkeringsplasser.

### **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 bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10265. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er 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**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

### **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

### **Kabel-TV**

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS tilbyr i samarbeid med Get en rabattavtale for alle beboere i OBOS-forvaltede boligselskaper på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller via deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

### **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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**