

## Til andelseierne i Normannsløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2013. 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 forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2014

Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag avholdes  
Torsdag 24 april 2014 kl. 19:00 i Kampen bydelshus i storsalen.(Bøgata 21)

---

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 2013

- A) Årsberetning og regnskap for 2013
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Parkeringsplasser**
  - B) **Husordensreglene**
  - C) **Balkong**
  - D) **Postkasseskilt**
  - E) **Installasjon av sensor til trapper og ganger**
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.03.2014  
Styret i Normannsløkka Borettslag

Frank Herman Schönhardt

Mensur Sakiri

Torbjørn Teigland

## ÅRSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Frank Herman Schønhardt	Ensjøveien 6 A
Styremedlem	Mensur Sakiri	Normannsgata 32 A
Styremedlem	Torbjørn Teigland	Bjøllebotn 154
Varamedlem	Mattis Laudal	Ensjøveien 6 A
Varamedlem	Truc Tran	Ensjøveien 6 A

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av ingen kvinner og 3 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om borettslaget

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune.

Adresse:

Ensjøveien 6 A, B

Gårds- og bruksnummer :

128        31

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne borettslagets 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 tre styremøter i 2013. Styrets arbeid har for det meste gått i å få en oversikt over inngåtte avtaler. Hensikten er å få full kontroll på våre driftsutgifter. Sett i forhold til antall leiligheter har kostnadene til vanlig drift vært endel høyere enn normalt. Kostbare avtaler i forhold til nytten vi får har blitt sagt opp. Vanlige driftsavtaler bør ha en tidsbegrenset varighet, slik at fremtidige styrer kan foreta en ny vurdering av behovet. Løpende avtaler med urimelige oppsigelsesfrister må unngås.

Vi begynner nå å få oversikt over ulovlig bruksoverlatinger. Det har blitt pålagt salg av endel leiligheter pga. ulovlig bruksoverlating.

Et godt bomiljø sikrer blant annet trivsel og at fellesområdene blir bedre ivaretatt. I tillegg skaper det bedre atmosfære for store og små, dersom dere møtes og hilser på hverandre. Vi tar sikte på beboermøte i tilknytning til generalforsamlingen. Bli kjent med hverandre.

Vi vil takke for de som deltok på dugnaden. Det er bra at flest mulig deltar på dugnadene som kommer. Dugnader i framtiden vil ha mer fokus på vedlikeholdsoppgaver.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

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 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 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.

**Inntekter**

Inntektene i 2013 var til sammen kr 5 990 336,-.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 2 270 464,- mot budsjettet 2 262 000,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 294 000,-, mens regnskapet viser kr 348 610,-.

**Resultat**

Årets resultat på kr – 202 087,- foreslås dekket av egenkapitalen.

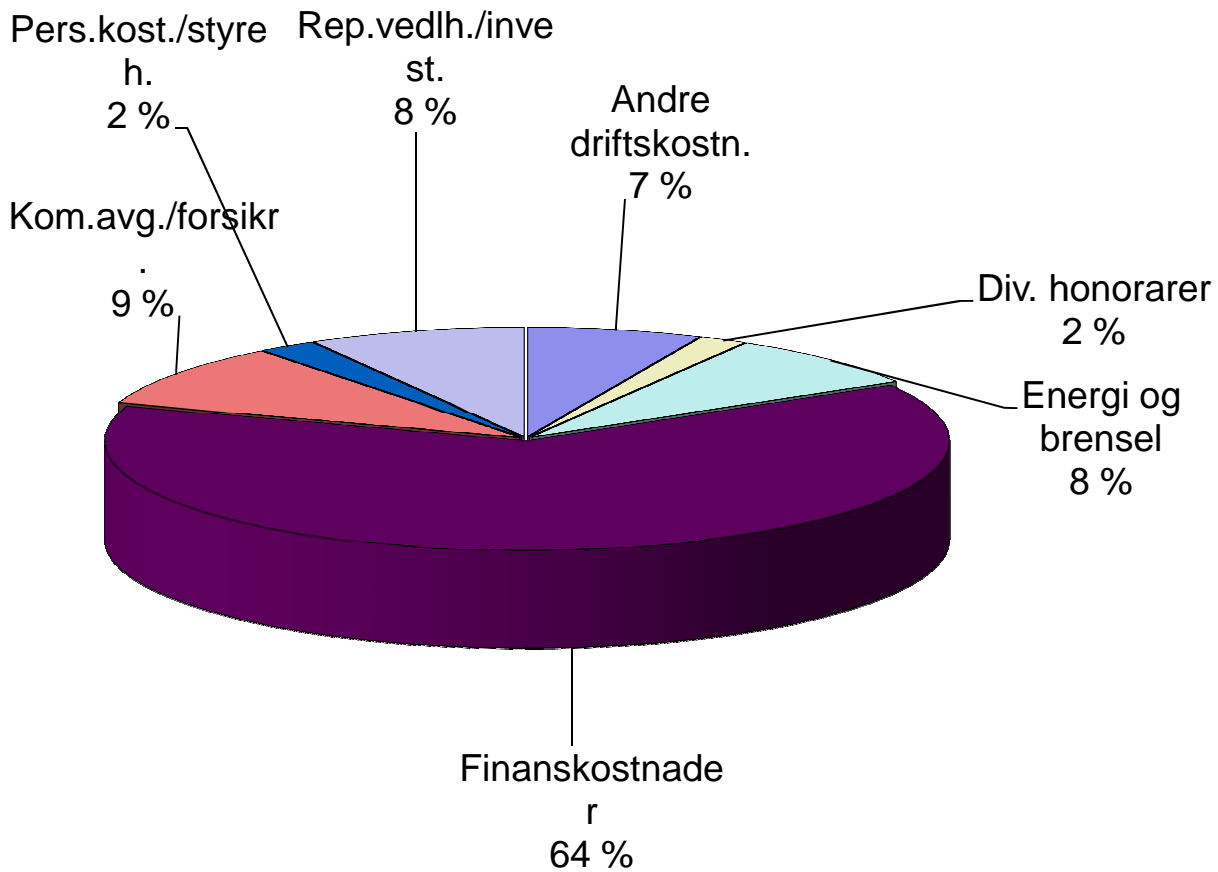
**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler per 31.12.2013 utgjorde kr 880 256,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

# KOSTNADSDIAGRAM - NORMANNSLØKKA BRL



Til generalforsamlingen i NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for NORMANNSLØKKA BORETTSLAG, som viser et underskudd på kr 202 087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 regnskapsestimaterne 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.

### *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 2013, 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 dekning av tap 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2014

**BDO AS**



Merete Otterstad Sandsnes/s/  
Statsautorisert revisor



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	0	8 626 200
Innkrevde felleskostnader	2	5 975 988	5 909 628	6 110 367	2 274 552
Andre inntekter	3	14 378	204	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 990 366</b>	<b>5 909 832</b>	<b>6 110 367</b>	<b>10 900 752</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-8 460	-12 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-60 000	-80 000	-120 000
Avskrivninger	15	-13 440	-24 641	-8 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 030	-6 424	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-88 528	-85 455	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-18 294	-55 741	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-348 610	-263 088	-294 000	-280 000
Forsikringer		-228 094	-155 174	-210 000	-243 746
Kommunale avgifter	9	-357 107	-345 990	-354 000	-282 500
Energi/fyring	10	-501 349	-305 980	-600 000	-450 000
Kabel-/TV-anlegg		-169 432	-137 010	-155 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-402 661	-413 622	-434 000	-442 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 270 464</b>	<b>-1 861 583</b>	<b>-2 262 000</b>	<b>-2 120 246</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 719 901</b>	<b>4 048 249</b>	<b>3 848 367</b>	<b>8 780 506</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	54 023	78 067	60 000	0
Finanskostnader	13	-3 976 011	-3 973 649	-3 968 000	-3 973 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 921 989</b>	<b>-3 895 582</b>	<b>-3 908 000</b>	<b>-3 973 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-202 087</b>	<b>152 667</b>	<b>-59 633</b>	<b>4 807 506</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	152 667		
Fra opptjent egenkapital		202 087	0		

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<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	5 600	19 040
Øremerkede bankinnskudd	16	314 830	304 703
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>160 520 430</b>	<b>160 523 742</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		156 415	88 481
Kortsiktige fordringer	17	55 952	74 355
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		2 229 202	2 060 046
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		891 088	1 206 846
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 332 657</b>	<b>3 429 728</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>163 853 087</b>	<b>163 953 470</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		885 686	1 087 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 200 686</b>	<b>1 402 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	128 160 000	128 160 000
Borettsinnskudd	19	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		299 920	281 490
Leverandørgjeld		149 674	71 871
Påløpne renter		2 002 807	1 997 335
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 452 401</b>	<b>2 350 696</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>163 853 087</b>	<b>163 953 470</b>
Pantstillelse	20	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 18.03.2014,  
 STYRET FOR NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

FRANK HERMAN SCHØNHARDT

MENSUR SAKIRI

TORBJØRN TEIGLAND

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Garasjeleie	50 400
Brensel	552 876
Felleskostnader	1 541 364
Renter	3 831 348
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 975 988</b>

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

Hageform, tilbakebetaling for dobbeltbetalt faktura tidligere år	14 314
Opprydning reskontro	64
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 378</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</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 2012/2013, og er på kr. 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 6 030.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 294
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 294</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-73 908
Drift/vedlikehold VVS	-42 159
Drift/vedlikehold elektro	-16 370
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 841
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 647
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 738
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-21 740
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 161
Kostnader dugnader	-3 047
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-348 610</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-194 860
Renovasjonsavgift	-162 247
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-357 107</b>

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

Elektrisk energi	-77 637
Fjernvarme	-423 712
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-501 349</b>

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

Container	-20 653
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 315
Driftsmateriell	-9 604
Vaktmestertjenester	-122 347
Renhold ved firmaer	-188 869
Snørydding/gressklipping	-21 573
Andre fremmede tjenester	-5 481
Trykksaker	-1 776
Møter, kurs, oppdateringer mv	-500
Telefon, annet	-6 559
Porto	-7 233
Bank- og kortgebyr	-751
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-402 661</b>

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

Renter av øremerkede midler	10 128
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	3 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	34 242
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 703
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>54 023</b>

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

Renter, lån i Husbanken	-3 972 960
Gebyrer, lån i Husbanken	-60
Renter på leverandørgjeld	-1 464
Andre rentekostnader	-1 527
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 976 011</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	-48 159	
Avskrevet i år	-13 440	
		5 600
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>5 600</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-13 440</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 16****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgode OBOS, er overført selskapet i 2014		14 531
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)		41 421
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>55 952</b>

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2015.

Renter 31.12.13: 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>

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	32 040 000
Pantelån:	128 160 000
<b>TOTALT</b>	<b>160 200 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2013 følgende bokførte verdi:

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

## Innkomne forslag:

### A)Kapittel 12 - Parkeringsplasser

#### Ny 12. Parkeringsplasser

12-1

Bruksretten skal som hovedregel følge andelen ved salg. Bruksretten kan kun selges til andre andelseiere i borettslaget. En andelseier eller en andelsleilighet kan kun eie inntil to bruksretter.

#### **Stryke setningen ut av vedtektenes regel nr 12-1 siste setning:**

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

#### Begrunnelse:

Det er svært uoversiktige bruksrettigheter etter salg av andeler. Som hovedregel bør bruksrett til garasjeplassen følge leiligheten ved salg. Hensikten er å få bort spekulanter som ønsker å tjene penger på utleie. Det er også vanskelig for styret å få oversikten over hvem som har adgang til garasjen.

Begrensninger i hvor mange bruksrettigheter i garasjen en andelseier kan inneha. Med andelseier menes den eller de som eier en andelsleilighet. Regelen er innskrenkende slik at en andel som har flere eiere, betyr at de defineres som en eier.

Forslaget om å fjerne rettigheten Selmer Eiendom/property har med borettslaget. Idag er det ingen usolgte garasjeplasser. Det er ikke logisk at utbygger har egen rettighet til å ha garasjeplasser i borettslaget. *Se eget brev fra Selmer Eiendom AS.*

## B) Husordensreglene

### Kapittel 3 om støy

#### Dagens regel:

Det bør være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskaperligheter bør naboer varsles. Utendørs; høylytt bråk og ballspill skal ikke forekomme etter kl. 20.00.

#### Forslag:

**Det skal være ro alle dager mellom kl 23:00 og til neste dag kl 08:00. Ved selskaperligheter må naboer varsles minst 24 timer ved skriftlig oppslag ved inngangene. Oppussing slik som banking, boring eller bruk av verktøy som skaper støy i bygningsmassen, er ikke tillatt på lørdager og søndager samt helligdager. Støyende arbeid i leiligheter skal avsluttes senest kl 20.00.**

#### Begrunnelse:

Endre teksten fra bør til skal. Blokka er over fem år gammel og mange ønsker å pusse opp eller gjøre endringer. Arbeid med oppussing bør gjøres til dagtid og uansett avsluttes kl 20.00. Tidligere bestemmelse om at barns lek kan reguleres er i direkte strid med barns rettigheter, jf. brev fra Barneombudet. Barns latter og skrik ved alminnelig barnelek kan ikke reguleres i henhold til barnevernkonvensjoner osv. Borettslaget kan imidlertid regulere



når lekeplassen er åpen for lek. Ballspill på bygningsveggene er forbudt, da det kan ødelegge fugemasser og skaper stor støy.

### **C)Balkong**

Nytt:

Det bør utvises stor varsomhet med bruk av åpen flamme på balkongen. Kullgrill er forbudt. Vis hensyn til naboen ved matlaging, selskapligheter og røyking.

Styret utarbeider enhetlig leskjerm for bruk innvendig på balkong. Ved bruk av leskjerm er det denne som skal brukes.

### **D)Postkasseskilt**

Alle bør skaffe seg tilpasset postkasseskilt.

### **E)Installasjon av sensor til trapper og ganger**

Styret foreslår å investere i energiøkonomiserende tiltak for å få ned strømforbruket til belysning.

Kostnadsramme inntil kr 90 000,-

Investeringen er antatt nedbetalt innen 3-4 år, avhengig av strømprisen i framtiden.

## **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 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (tidligere Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond) for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Telefoni og 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.

# NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

## TRIVSELSREGLER

*Sist endret 24.05.2011*

### 1. INNLEDNING

Trivselen i et borettslag avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av generalforsamlingen og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

### 2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

### 3. STØY

Det skal være ro utendørs i borettslaget mellom kl 20:00 – 08:00. Dette inkluderer kjøring, flytting, høylytt lek, etc.

Innendørs er det ikke tillatt med støyende oppussing etc. mellom kl. 20:00 – 08:00.

Ved større selskaperligheter bør naboer varsles.

### 4. DYREHOLD

Dyrehold tillates mot søknad til styret. En eventuell tillatelse til dyrehold skal følges opp med hensyn til naboer og utviste ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets område og holdes borte fra sandkasse og arealer avsatt til barnelek. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallscontainere. Mating av fugler på terrasser og fellesområder tillates ikke.

### 5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

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

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning i gang og fellesarealer skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

### 6. FASADE

Solskjermingsalternativer vil bli fastsatt av generalforsamlingen. Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende fargen ved innflytting. Fargekodene finnes i permen fra Realbygg.

Frosting av glass på balkong er tillatt. Det henstilles til å følge etablert praksis med hensyn til utførelse.

## **7. EGNE TERRASSER**

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er foreløpig ikke tillatt.

Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

Forbudt med hvitevarer på balkongen.

## **8. ANTENNEANLEGG**

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

## **9. BOD**

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander.

Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv gjennom korte fravær.

## **10. GARASJE**

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser.

Dersom din bil forurenses gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæverk.

Det er hver andelseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, og det anbefales heller ikke å forlate verdigjenstander synlig i bilen.

Eiere av garasjeplasser er selv ansvarlig for korrekt merking av kjøretøy parkert på respektive garasjeplasser. Borettslaget har avtale med tredjepart for håndhevelse av parkeringsreglementet. Beboere er selv ansvarlig for å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser.

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

## **11. GJESTEPARKERING**

Det er to gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Gjesteparkering er kun tillatt på de to oppmerkede plassene i garasjeanlegget, og kan benyttes for inntil 24 timer med minimum 24 timer før ny parkering. Oblater er utdelt til alle andelseiere.

Det er ikke tillatt å parkere i bakgården. Borettslaget har inngått avtale med tredjepart for bøtelegging og innkreving av parkeringsgebyr.

## **12. AVFALLSHÅNTERING**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i containere i søppelrommet..

Avfallet må tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter, slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde.

Annet avfall må leveres på kommunens miljøstasjoner. Eventuelt avfall hensatt i borettslagets arealer vil bli bortkjørt for andelseiers regning, samt ilagt et håndteringsgebyr på kr 1.500,- til dekning av kostnader knyttet til saksbehandling.

## **13. PLENER**

Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås.

Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute.

## **14. BOM TIL BAKGÅRD**

Nøkkel til bom lånes ut ved henvendelse til styret.

Søknad må sendes styret i god tid (minst 5 dager før bruk).

Ved henting av nøkkel kreves det et depositum på kr 500,-.

## **15. KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET**

Styret kan kontaktes på e-post: [normannslokka@gmail.com](mailto:normannslokka@gmail.com) eller via styrepostkassen i garasjelegget.

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

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.02.2008  
Endringer vedtatt på generalforsamling 26.05.2010**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Utbygger og stifter av borettslaget har rett til å eie og leie ut andeler som forblir usolgt i samsvar med borettslagslovens §§ 2-12, 4-2 og 5-6 .

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Borett og overlating av bruk**

### **3-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



### **3-2 Overlating av bruk**

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **3-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **4-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **5. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **5-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

## **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **5-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

# **6. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

## **6-1 Mislighold**

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

## **6-2 Pålegg om salg**

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

## **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret**

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

### **7-2 Styrets oppgaver**

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

## **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **8. Generalforsamlingen**

## **8-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

## **8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## **8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **8-5 Møterett**

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

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **8-7 Stemmerett og fullmakt**

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

## **8-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

# **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

## **9-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

## **9-2 Taushetsplikt**

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

## **9-3 Mindretallsvern**

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

# **10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

## **10-1 Vedtektsendringer**

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

## **10-2 Forholdet til borettslovene**

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

# **12. Parkeringsplasser**

## **12-1 Parkeringsplasser**

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

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

# **13. Kameraovervåking**

## **13-1 Kameraovervåking**

Kameraovervåking av borettslagets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hæververk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg.