

Til andelseierne i Normannsløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom 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 Normannsløkka Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Normannsløkka Borettslag
avholdes onsdag 22. april 2015 kl. 18:00 i Kampen Bydelshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2014

- A) Årsberetning og regnskap for 2014
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår at styrehonoraret på kroner 120 000,- godkjennes

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av balkong
- B) Styrets innstilling til innglassing av balkong
- C) Endring av uteomhusarealene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 17.03.2015
Styret i Normannsløkka Borettslag

Frank Herman Schönhardt /S/ Adnan Mrsic /S/ Torbjørn Teigland /S/

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Herman Schønhardt (2014-2016)	Ensjøveien 6 A
Styremedlem	Adnan Mrsic (2014-2016)	Ensjøveien 6 B
Styremedlem	Torbjørn Teigland (2013-2015)	Bjøllebotn 154
Varamedlem	Joakim Fiskvik (2014-2015)	Ensjøveien 6 B
Varamedlem	Kjetil Ingeberg (2014-2015)	Ensjøveien 6 B

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

Generelle opplysninger om Normannsløkka Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Normannsløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992360658, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ensjøveien 6 A, B

Gårds- og bruksnummer :
128 31

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

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. Normannsløkka Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Driftsåret 2014 har vært et aktivt år. Styret har i alt hatt ni styremøter. Godkjenning av fire nye andelseiere. Det har vært syv søknader om bruksoverlatinger. Det er heldigvis få naboklager. Styret har hatt mye arbeid i forbindelse med to større vannskader og to mindre vannskader. Borettslaget har installert nytt elektronisk nøkkelbrikkesystem fra Relacom AS og kjøpt ny programvare til videoovervåkingsanlegget.

Nøkkelbrikkesystemet har tatt mye tid og vi har lagt ned svært mye arbeid. De berøringsfrie brikkene erstatter systemnøkklene til ytterdørene samt garasjeporten.

Driften har nå blitt lagt om. Hensikten med driftsomleggingen er å få full kontroll på våre driftsutgifter. Mange av de praktiske oppgavene utføres nå av styrets medlemmer, hvilket har medført en vesentlig økning i styrets arbeidsbelastning. Kommende dugnader vil dreie seg om vedlikehold i tillegg til vanlige sesongbetonte dugnader. Dersom flest mulig ønsker å bidra til vedlikeholdet, slipper vi å engasjere firma til å gjøre den samme jobben, og dermed spare husleie. Vi håper flest mulig vil bidra til et bedre bomiljø.

Det ble arrangert en dugnad med påfølgende middag på Kafe Lyst med 15 deltakere. Dette er et sosialt tiltak blant annet å forbedre naboskapet. Vi oppfordrer alle til å delta på de kommende sosiale tiltakene, enten du blir med på dugnaden eller ikke.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 10 904 360.

Dette er kr 14 178 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalingen fra Statens Vegvesen i forbindelse med avgivelse av eiendom.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 2 304 990.

Dette er kr 89 319 høyere enn budsjettet og skyldes blant annet høyere utgifter til drift og vedlikehold, spesielt til garasjeanlegget.

Resultat

Årets resultat på kr 4 772 744 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler er en vesentlig størrelse knyttet til borettslagets økonomi og utgjorde pr. 31.12.2014 kr 741 569.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390 000 til vedlikehold til blant annet heisanlegget (service/garanti mot driftsstans), garasjeanlegget, borettslagets bygninger og maskinpark. Budsjettet viser en vesentlig nedgang og besparelse i forhold til regnskapet fra 2014.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %..

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 4067. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.

Lån

Normannsløkka Borettslag har et annuitetslån med halvårig forfall lån i OBOS-banken med rente på 3,1%.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 17.03.2015
Styret i Normannsløkka Borettslag

Frank Herman Schønhardt /S/

Adnan Mrsic /S/

Torbjørn Teigland /S/



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

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
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 4 772 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, 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 forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskaplovens 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.



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 2014, 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, 19. mars 2015

BDO AS

Merete O. Sandsnes
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	8 647 044	8 819 985
Innkrevde felleskostnader	2	10 890 324	5 975 988	2 243 138	2 328 015
Andre inntekter	3	14 036	14 378	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 904 360	5 990 366	10 890 182	11 148 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-28 200
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-11 189	-13 440	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 695	-6 030	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 628	-88 528	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-24 261	-18 294	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-514 069	-348 610	-280 000	-390 000
Forsikringer		-224 027	-228 094	-243 746	-240 000
Kommunale avgifter	9	-376 899	-357 107	-377 925	-450 000
Energi/fyring	10	-424 048	-501 349	-450 000	-400 000
Kabel-/TV-anlegg		-173 509	-169 432	-170 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-315 745	-402 661	-442 000	-293 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 304 990	-2 270 464	-2 215 671	-2 240 200
DRIFTSRESULTAT		8 599 370	3 719 901	8 674 511	8 907 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	108 525	54 023	90 000	90 000
Finanskostnader	13	-3 935 152	-3 976 011	-3 973 000	-3 860 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 826 627	-3 921 989	-3 883 000	-3 770 000
ÅRSRESULTAT		4 772 744	-202 087	4 791 511	5 137 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 772 744			
Fra opptjent egenkapital			202 087		

BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	137 772 000	137 772 000
Tomt		22 428 000	22 428 000
Andre varige driftsmidler	15	22 361	5 600
Øremerkede bankinnskudd		324 445	314 830
SUM ANLEGGSMIDLER		160 546 806	160 520 430
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		196 318	156 415
Kortsiktige fordringer	16	123 786	55 952
Driftskonto i OBOS-banken		1 163 308	2 229 202
Sparekonto i OBOS-banken		4 054 302	891 088
SUM OMLØPSMIDLER		5 537 714	3 332 657
SUM EIENDELER		166 084 521	163 853 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital		5 658 430	885 686
SUM EGENKAPITAL		5 973 430	1 200 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	123 274 946	128 160 000
Borettsinnskudd	18	32 040 000	32 040 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		155 314 946	160 200 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		273 524	299 920
Leverandørgjeld		105 877	149 674
Påløpte renter		1 964 784	2 002 807
Påløpte avdrag		2 451 960	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 796 145	2 452 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 084 521	163 853 087
Pantstillelse	19	367 420 500	367 420 500
Garantiansvar		0	0

OSLO, 17.03.2015,
 STYRET FOR NORMANNSLØKKA BORETTSLAG

FRANK HERMAN
 SCHØNHARDT /S/

ADNAN MRSIC /S/

TORBJØRN
 TEIGLAND /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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-forningelse. 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 skattetrekkkonto 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	75 600
Oppvarming/varmtvann	572 268
Felleskostnader	1 595 412
Lån leiligheter	8 647 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 890 324

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonto	167
Innbetaling for fjernkontroll til portåpner	800
Innbetaling statens vegvesning for kjøp av grunn	13 069
SUM ANDRE INNTEKTER	14 036

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift på styrehonoraret	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2013/2014, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 117, jf. note 11.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 695.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 719
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 383
Andre konsulenthonorarer	-159
SUM KONSULENTHONORAR	-24 261

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-280 679
Drift/vedlikehold VVS	-43 663
Drift/vedlikehold elektro	-34 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 972
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 365
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 599
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 832
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-514 069

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-201 672
Renovasjonsavgift	-175 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-376 899

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 820
Fjernvarme	-344 228
SUM ENERGI / FYRING	-424 048

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 750
Container	-12 356
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 163
Verktøy og redskaper	-2 172
Driftsmateriell	-55 680
Vaktmestertjenester	-17 122
Renhold ved firmaer	-148 302
Snørydding/gressklipping	-9 009
Andre fremmede tjenester	-6 039
Kontor- og datarekvisita	-3 180
Trykksaker	-1 886
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 117
Andre kontorkostnader	-4 941
Telefon, annet	-6 572
Porto	-4 406
Drivstoff biler, maskiner osv.	-540
Bank- og kortgebyr	-1 911
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-315 745

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 353
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92 829
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 343
SUM FINANSINNEKTER	108 525

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter, lån i Husbanken	-3 934 936
Gebyrer, lån i Husbanken	-60
Andre rentekostnader	-155
SUM FINANSKOSTNADER	-3 935 152

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008.	137 772 000
Tomt: kostpris/Bokf.verdi 2008	22 428 000
SUM BYGNINGER	160 200 000

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.128/bnr.31

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2014	27 950	
Avskrevet i år	-5 590	
		22 360
TV-overvåkning		
Kostpris	67 198	
Avskrevet tidligere	-61 598	
Avskrevet i år	-5 599	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 361

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 189
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	83 919
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	39 867
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	123 786

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2015.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 3,10%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-128 160 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 885 054
	-123 274 946
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-123 274 946

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-32 040 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-32 040 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	32 040 000
Pantelån	123 274 946
Påløpte avdrag	2 451 960
TOTALT	157 766 906

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2014 følgende bokførte verdi:

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

Forslag til generalforsamlingen

A) Innglassing av balkong.

Hei,

Jeg eier Ensjøveien 6B, Blokk A, 3 etasje. Jeg vil foreslå å skaffe vindu glass på terrassen slik at vi beboere kan benytte terrassen maksimalt både i sommer og vinter. Min leilighet ligger på hjørnet og når det er snø om vinteren og snøen tar over hele terrassen har jeg ikke mulighet til å åpne terrassedøren i det hele tatt.

22.4.2015

Sharareh Panahi

Forslag til vedtak: innglassing av balkong godkjennes

B) Innglassing av balkong

Saken har blitt behandlet to ganger tidligere og blitt ikke anbefalt av styret. Saken krever 2/3-flertall og søknad til Oslo kommune om fasadeendring. Borettslaget får også utvidet vedlikeholdsansvar for innglassingen.

Fordelen er at beboere kan benytte balkongen til stort sett alle årstider og værtyper. Man unngår våt balkong og får en mer tørr betong. Ulempen er at balkongene våre er rømningsvei ved en evakuering dersom vanlig rømningsvei er ubrukelig.

Forslag til vedtak: Styret innstiller til å ikke anbefale forslag om innglassing av balkonger.

C) Endring av uteomhusarealene

Styret ønsker å igangsette (innhente tilbud og forhandle med kommunen) et forprosjekt for endring av uteomhusarealene. Dette innebærer ny innkjøring, ny avfallshåndtering, mulighet for gateparkering etc.

Styret legger frem resultatet av tilbudene og forhandlingene ved en ekstraordinær generalforsamling, eventuelt ved generalforsamlingen i 2016.

Forslag til vedtak: Styret gis myndighet til å innhente tilbud og forhandle med kommunen.

Orientering om borettslagets drift

Styret

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

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 & daglig drift

Styret ivaretar daglig drift, snømåking og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Styret forestår innkjøp av renholdstjenester og øvrig nødvendig vedlikehold og fagarbeid ved behov.

Parkering

Borettslaget har 2 gjesteparkeringsplasser.

Utleie av bolig (bruskoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller å 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 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 på telefon 02333, eller e-post 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 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

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. Borettslaget benytter OBOS` HMS system.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

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.

**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 pantessikkerhet

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 loddrekning.

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.

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 eller via styrepostkassen i garasjelegget.